

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANČÍ

Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice
Comparison of Building Saving and Mortgages in the Czech Republic

Student: Kateřina Tomšů
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Josef Novotný

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra financí

Zadání bakalářské práce

Student: **Kateřina Tomšů**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R010 Finance
Specializace: 00 Finance
Téma: Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice
Comparison of Building Saving and Mortgages in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika produktů pro financování vlastního bydlení
 3. Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice
 4. Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

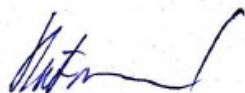
- POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. 414 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
- RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada, 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 10.05.2013



Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 30. dubna 2013

Podpis studenta 

Poděkování

Na tomto místě chci poděkovat Ing. Josefu Novotnému, vedoucímu mé bakalářské práce za vstřícný přístup, odborné vedení, cenné rady, připomínky a za jeho čas.

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Charakteristika produktů pro financování vlastního bydlení.....	7
2.1	Hypoteční úvěr	7
2.1.1	Americká hypotéka	8
2.1.2	Klasická hypotéka	8
2.1.3	Žádost o hypoteční úvěr	16
2.1.4	Hypoteční banky	17
2.1.5	Hypoteční zástavní listy	18
2.2	Stavební spoření	19
2.2.1	Fáze stavebního spoření	21
2.2.2	Druhy úvěrů ze stavebního spoření	22
2.2.3	Smlouva o stavebním spoření	26
2.2.4	Stavební spořitelny	26
3	Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice	28
3.1	Historie hypotečního trhu v České republice	28
3.2	Současnost českého hypotečního trhu	30
3.3	Vývoj stavebního spoření v České republice	33
3.4	Asociace českých stavebních spořitelen.....	37
4	Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení	38
4.1	Vstupní data.....	38
4.1.1	Charakteristika klienta.....	38
4.1.2	Produkty hypotečních bank vybrané ke komparaci	39
4.1.3	Produkty stavebních spořitelen vybrané ke komparaci	42
4.2	Komparace hypotečních úvěrů	45
4.2.1	Srovnání dle celkových finančních nákladů bez zohlednění daňové úspory	45

4.2.2	Srovnání dle celkových finančních nákladů se zohledněním daňové úspory	46
4.2.3	Srovnání dle celkových diskontovaných finančních nákladů	47
4.2.4	Srovnání celkových finančních nákladů po zohlednění pojistného a vedení aktivních účtů	48
4.3	Komparace úvěrů ze stavebního spoření	49
4.3.1	Srovnání dle celkových finančních nákladů bez zohlednění daňové úspory	49
4.3.2	Srovnání dle celkových finančních nákladů při zohlednění daňové úspory	50
4.3.3	Srovnání dle celkových diskontovaných finančních nákladů	51
4.3.4	Srovnání dle celkových finančních nákladů po zohlednění výše pojistného	52
4.4	Komparace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru	53
4.4.1	Srovnání dle celkových finančních nákladů při snížených úrokových mírách hypotečních úvěrů	53
4.4.2	Srovnání dle celkových finančních nákladů po zohlednění výše pojistného a poplatků za vedení aktivního účtu.....	55
5	Závěr	58
	Seznam použité literatury.....	60
	Seznam zkratek	65
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	

1 Úvod

Vlastní bydlení představuje jednu z nejdůležitějších potřeb člověka. Potřeba vlastního bydlení se netýká pouze mladých lidí, kteří se na začátku své kariéry chtějí osamostatnit, bydlet sami a založit si vlastní rodinu. Pro mladé lidi je pořízení vlastního bydlení obzvláště závažný problém, protože tento problém řeší na začátku svého osamostatnění se a začátku své pracovní kariéry, kdy ještě nemají dostatek finančních prostředků. Tato problematika se ovšem netýká jen mladých lidí, ale i všech ostatních, kteří se snaží změnit svoji bytovou situaci k lepšímu. Kdy odmítají platit nájemné, když mohou mít své vlastní bydlení.

Financování vlastního bydlení je jedna z největších životních investic většiny obyvatel. Ovlivňujícím faktorem při rozhodování se o způsobu bydlení je výše úspor, které ve většině případů nepokryjí veškeré náklady spojené s pořízením vlastního bydlení. V rámci financování vlastního bydlení se nejčastěji využívají hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Banky i stavební spořitelny nabízejí rozsáhlé množství produktů určených k financování bytových potřeb. Nabízené produkty se od sebe liší různými úrokovými sazbami, poplatky a podmínkami spojenými s dostupností produktu pro určitého klienta. Díky správné orientaci mezi nabízenými produkty a vhodnou volbou bankovního produktu je možné ušetřit určitou část peněžních prostředků, které poté mohou být využity pro krytí jiné potřeby klienta, než je pořízení vlastního bydlení.

Cílem bakalářské práce je srovnání produktů využívaných k financování bytových potřeb a následné stanovení finančně nejvhodnějšího produktu sloužícího k financování vlastního bydlení.

Pro dosažení nadefinovaného cíle je bakalářská práce rozdělena do tří kapitol. Druhá kapitola bakalářské práce se bude zabývat charakteristikou produktů určených k financování vlastního bydlení a jejich legislativní úpravou v České republice. Pro financování vlastního bydlení se nejvíce využívají již zmíněné hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Dále bude v kapitole popsána metodologie, která bude použita ve čtvrté kapitole při výpočtech potřebných ke vzájemné komparaci hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.

Třetí kapitola bakalářské práce bude zaměřena na postupný vývoj hypotečních úvěrů, od jejich historických prvků až po současnou situaci na finančním trhu České republiky. Následující část třetí kapitoly bakalářské práce se bude věnovat vývoji úvěrů ze stavebního spoření na finančním trhu České republiky od jejich počátků až po současnost.

Dále zde bude i uvedena zmínka o Asociaci českých stavebních spořitelén, v rámci které se české stavební spořitelny sdružují.

Čtvrtá kapitola bakalářské práce bude zaměřena na komparaci jednotlivých produktů nabízených hypotečními bankami a stavebními spořitelny k financování vlastního bydlení. Nejprve budou uvedena vstupní data, na základě kterých bude provedena následná komparace produktů sloužících k financování vlastního bydlení. Poté bude provedena komparace hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, na základě celkových finančních nákladů bez zohlednění daňové úspory, podle celkových finančních nákladů po jejím započítání. Nakonec budou produkty sloužící k financování vlastního bydlení srovnány dle celkových finančních nákladů po jejich diskontování. Po vyhodnocení výsledků srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření z nich bude vybrán finančně nejvhodnější hypoteční úvěr a finančně nejvhodnější stavební úvěr. Po výběru dvou nejvhodnějších konkurenčních úvěrů bude provedeno jejich vzájemné srovnání, na základě kterého bude pro klienta zvolena nejvhodnější varianta způsobu financování vlastního bydlení.

2 Charakteristika produktů pro financování vlastního bydlení

Financování vlastního bydlení je nejčastěji spojováno s hypotečním úvěrem nebo s úvěrem ze stavebního spoření. První část této kapitoly je zaměřená na hypoteční úvěr. V druhé části kapitoly bude vysvětleno stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření.

2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je jedním ze základních zdrojů financování vlastního bydlení. Z pohledu bank se hypoteční úvěry řadí mezi nejméně rizikové úvěry. Je tomu tak především proto, že pohledávky z hypotečního úvěru musí být ze zákona kryty zástavním právem k realitám. V případě, že dlužník, který získal hypoteční úvěr, není schopen dluh splácet, může banka uspokojit své nároky výtěžkem z prodeje zastavených nemovitostí.

Hypoteční úvěr je vymezen v Zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. jako: „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“

Problematika hypotečních úvěrů je ukotvena v dalších právních předpisech, kterými se hypoteční banky musí řídit:

- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- aj.

Hypoteční úvěry dělíme z pohledu bank na účelovou hypotéku, neboli klasickou hypotéku, která slouží k financování bydlení a na neúčelovou hypotéku, která slouží k financování jakýchkoliv potřeb klienta, je nabízena jako tzv. americká hypotéka.

2.1.1 Americká hypotéka

Neúčelová hypotéka neboli americká hypotéka umožňuje klientům využít úvěr na jakýkoliv účel. Nesetkáme se zde s předem definovaným účelem využití dané hypotéky. Při čerpání úvěru nemusí klient dokládat, na co byl úvěr použit. Americkou hypotéku lze využít například na vybavení bytu, na rozjezd podnikání, na financování vzdělání, popřípadě i na úhradu léčebných výloh, atd. Americká hypotéka je oblíbená zejména v USA, kde ji využívají na úhrady již zmiňovaného školného a na platby spojené se zdravotní péčí. Americká hypotéka je zajištěna zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné.

2.1.2 Klasická hypotéka

Hypoteční úvěr může klient použít pouze na konkrétní účely, které jsou předem definované. Klasická hypotéka bývá využívána na financování bytových potřeb. Banky v České republice nabízejí standardní univerzální hypotéku, která bývá využita na následující záměry:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku,
- rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti,
- výstavba nemovitosti.

Výše hypotečního úvěru je často vyjádřena ve vztahu k zástavní hodnotě nemovitosti. Pro vyjádření tohoto poměru je využíván ukazatel Loan to Value (LTV). Výše hypotečního úvěru závisí na disponibilních zdrojích klienta využívaných ke splácení úvěru. Platí zde podmínka, že úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby bylo zajištěno řádné splácení úvěru po celou dobu splatnosti. Dále je pro výši hypotečního úvěru rozhodující cena zástavy tzv. zadlužené části, kde úvěr musí být zajištěn zástavou nemovitosti a jeho výše nemůže přesáhnout cenu zástavy.

Výše hypotečního úvěru se v České republice zpravidla pohybuje kolem 70 %¹ (LTV). Banky mohou poskytnout úvěr až do výše 100 % hodnoty nemovitosti, ale to pouze v případě velice bonitních klientů. Platí zde, že čím nižší je hodnota LTV, tím méně je úvěr pro banku rizikový. V České republice jsou hypoteční úvěry poskytovány zpravidla od 200 tisíc Kč, průměrná výše hypotečních úvěrů se pohybuje okolo 1,66 milionu Kč².

Americká hypotéka je poskytována také, stejně jako klasická hypotéka, zpravidla do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Výše americké hypotéky se většinou pohybuje od 200 tisíc Kč až do výše 5 mil. Kč.

Hypoteční úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání hypotečního úvěru je používáno při koupi nemovitosti. Postupné čerpání se využívá při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti.

Doba splatnosti hypotečního úvěru představuje dobu, po kterou je klient povinen splácet úvěr bance. Délka doby splatnosti přímo ovlivňuje výši měsíčních splátek úvěru. Doba splatnosti úvěru se pohybuje od 5 do 25 let. Úvěr může být poskytnut i na delší dobu od 5 do 40 let, ale musí zde být splněna podmínka banky, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta. V okamžiku, kdy klient odejde do důchodu, poklesnou jeho příjmy a nebude schopen hradit splátky hypotečního úvěru.

V případě americké hypotéky se doba splatnosti pohybuje v rozmezí od 3 až 20 let. Americkou hypotéku je možné splatit kdykoli v průběhu jejího čerpání v podobě mimořádné splátky. Pokud dojde k mimořádné splátce, nebude banka účtovat žádné sankce ani pokuty, jak by tomu bylo u klasické hypotéky.

Úroková sazba může být stanovena jako fixní nebo jako variabilní. Fixní úroková sazba se po celou dobu fixace nemění. Doba fixace úrokových sazeb se zpravidla pohybuje kolem 5 let, ale je možné se setkat i s fixací na celou dobu splatnosti úvěru. Po uplynutí doby fixace má banka právo změnit úrokovou sazbu a klient má právo část úvěru nebo celý úvěr splatit. Možnost dřívější splátky hypotečního úvěru je pouze v okamžiku změny doby fixace.

¹ Radová (2009)

² Zdroj: www.penizenavic.cz

V případě splátky úvěru mimo toto období, jsou s dřívější splátkou úvěru spojeny sankce. Změna úrokové sazby vyvolává změnu splátky, ta může buď vzrůst, nebo klesnout. K tomuto se váže určité riziko. Po uplynutí doby fixace je dále možné s bankou sjednat novou dobu fixace nebo může klient přejít k jiné bance. Výhodou fixní úrokové sazby je, že klient i banka přesně znají výši úrokových plateb. Nevýhodou ovšem je, že v okamžiku kdy dojde ke změně úrokových sazeb a ke změně ekonomické situace, takto pevně sjednaná úroková sazba neumožňuje pružnou reakci banky na tuto novou skutečnost. V České republice je preferovaná právě fixní úroková sazba.

Variabilní úroková sazba se v průběhu doby čerpání úvěru mění. Pohyblivá úroková sazba může být sjednána jako tzv. floating rate dále může být sjednána jako tzv. variable rate. V případě tzv. floating rate nejsou přesně známy termíny její změny, úroková sazba v podstatě kopíruje vývoj jiné úrokové sazby, nejčastěji základní úrokové sazby dané banky. Pohyblivá úroková sazba jako tzv. variable rate je charakteristická tím, že ke změnám úrokové sazby dochází v pravidelných intervalech a sazba se přizpůsobuje výši některé referenční sazby (PRIBOR, LIBOR, EURIBOR), v případě České republiky se jedná o referenční úrokovou sazbu PRIBOR³. Výše variabilní úrokové sazby i_v lze stanovit pomocí následujícího vzorce:

$$i_v = RS + M, \quad (2.1)$$

kde RS představuje referenční úrokovou sazbu a M je marže banky. Výhodou hypotečního úvěru úročeného variabilní úrokovou sazbou je, že může být klientem zpravidla splacena kdykoli. Výše variabilní úrokové sazby bývá často nižší než výše fixní úrokové sazby. Variabilní úroková sazba je ve světě více využívána než fixní úroková sazba.

Výše úrokové sazby je ovlivněna objemem poskytnutého úvěru. Výše úrokové sazby je dále ovlivněna dobou splatnosti úvěru, druhem a kvalitou zastavované nemovitosti, kvalitou klienta a účelem použití hypotečního úvěru aj.

Při **splácení hypotečního úvěru** má klient možnost si vybrat ze tří možností splácení a to prostřednictvím konstantních, progresivních nebo degresivních splátek. Při konstantním splácení platí klient po celou dobu trvání úvěru stejnou měsíční splátku, přičemž se mění poměr mezi splátkou úmoru a úroku. Hypoteční úvěr je obvykle splácen pravidelnými konstantními anuitami. Splátka úvěru v sobě obsahuje splátku úroků a splátku samotného

³ PRIBOR představuje referenční úrokovou sazbu mezibankovního trhu depozit.

úvěru. Při poklesu výše úvěru, klesá zároveň i výše úrokové splátky a dochází k růstu výše splátky jistiny, přičemž celková výše splátky je v čase stále stejně vysoká. Roční výše anuity $a_{p.a}$ se vypočítá pomocí vzorce:

$$a_{p.a} = \frac{HU \cdot i_{p.a} (1 + i_{p.a})^n}{(1 + i_{p.a})^n - 1}, \quad (2.2)$$

kde HU je výše hypotečního úvěru, $i_{p.a}$ je roční úroková sazba z úvěru, n je doba splatnosti v letech. Úpravou vzorce je možné vyjádřit i vzorec pro výpočet obvykle využívané měsíční anuity $a_{p.m}$:

$$a_{p.m} = \frac{HU \cdot \frac{i_{p.a}}{12} \left(1 + \frac{i_{p.a}}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a}}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1}, \quad (2.3)$$

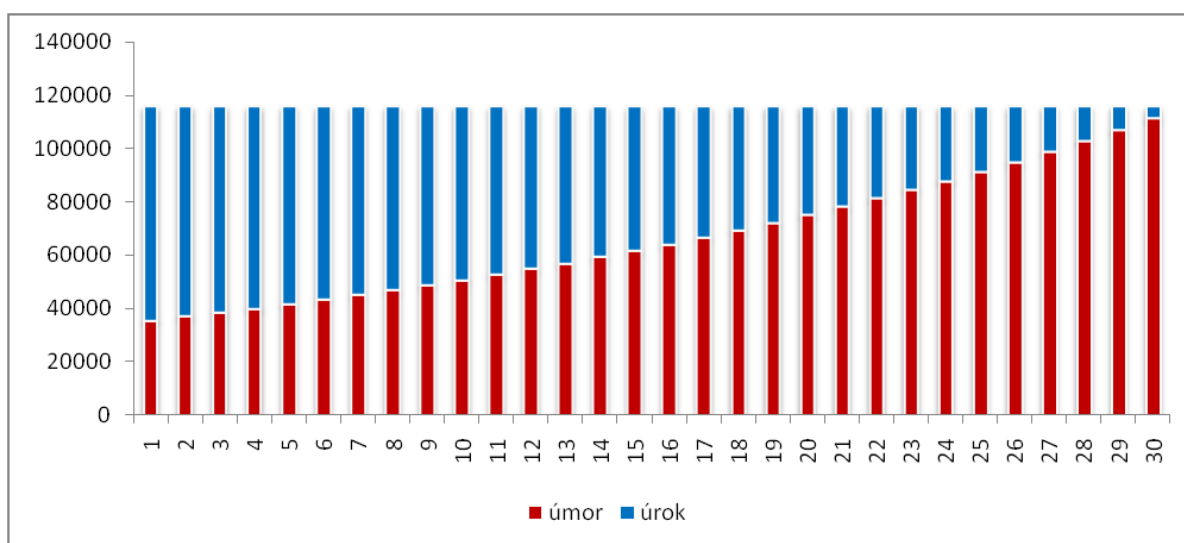
Kde HU je výše hypotečního úvěru, $i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo, n je doba splatnosti v letech.

Každá anuita se skládá z úroku a úmoru, jejichž velikost se postupně mění, úroky se snižují a úmor naopak roste. Pomocí následujícího vzorce je možné určit, jak velká část dané anuity připadá na úroky U_{r+1} :

$$\begin{aligned} U_{r+1} &= HU_r \cdot i_{p.m.} = a_{p.m.} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}}\right)^{n \cdot 12 - r}\right) = \\ &= \frac{HU_r \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}}\right)^{n \cdot 12 - r}\right), \end{aligned} \quad (2.4)$$

kde $a_{p.m.}$ představuje měsíční výši anuity, HU_r je nesplacená část hypotečního úvěru v čase r , $i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru, n je doba splatnosti v letech, r je doba v měsících od poskytnutí úvěru do termínu T_r . Vývoj úroků a úmoru pro HU ve výši 2 000 000 Kč, při roční úrokové míře 4 % na dobu 30 let, je zachycen na následujícím Grafu 2.1.

Graf 2.1 Vývoj roční splátky rozdělení na úrok a úmor



V případě progresivního splácení platí klient na začátku úvěru nižší měsíční splátky, které se v průběhu let postupně zvyšují. Progresivní způsob splácení hypotečního úvěru je vhodný především pro mladé lidi, kteří využívají možnost snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru, kdy v budoucnu očekávají nárůst svých příjmů. První výše anuity a_t se vypočítá pomocí vzorce:

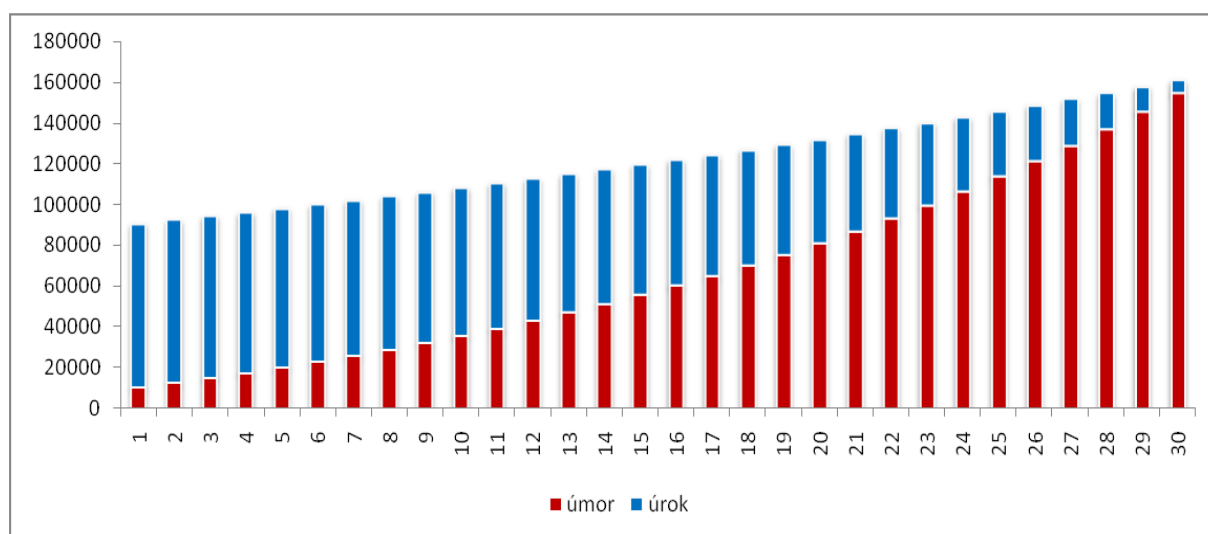
$$a_t = HU \cdot \frac{i - g}{1 - \left(\frac{1+g}{1+i} \right)^n}, \quad (2.5)$$

kde HU je výše hypotečního úvěru, i je roční úroková sazba, g je tempo růstu anuity, n je doba splatnosti úvěru. Výše další splátky a_{t+1} se vypočítá pomocí následujícího vzorce:

$$a_{t+1} = a_t \cdot (1 + g), \quad (2.6)$$

kde a_t je výše první anuity, g je míra růstu. V Grafu 2.2 je znázorněn vývoj úroků a úmoru v průběhu progresivního splácení hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 Kč, úročeného 4 % p.a., spláceného po dobu 30 let, progrese je stanovena na 2 % p.a.

Graf 2.2 vývoj roční splátky rozdělené na úrok a úmor



U degresivního splácení platí klient na začátku úvěru vyšší měsíční splátky, které se v průběhu let snižují. První výše anuity a_t se vypočítá pomocí vzorce:

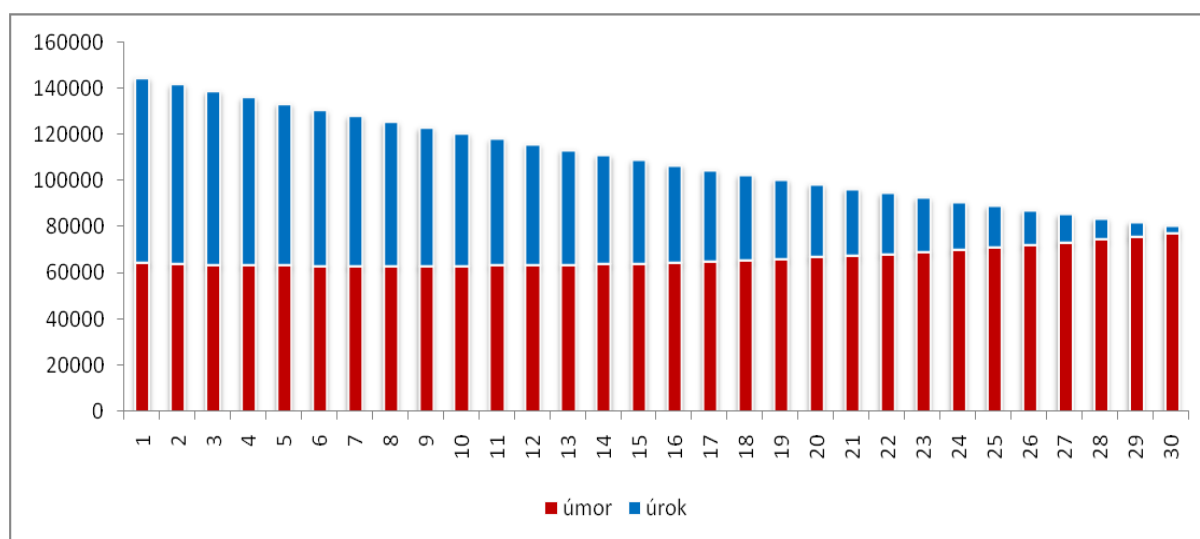
$$a_t = HU \cdot \frac{i + k}{1 - \left(\frac{1-k}{1+i} \right)^n}, \quad (2.7)$$

kde HU je výše hypotečního úvěru, i je roční úroková sazba, k je tempo poklesu anuity, n je doba splatnosti úvěru. Výše další anuitní splátky a_{t+1} se vypočítá pomocí následujícího vzorce:

$$a_{t+1} = a_t \cdot (1 - k), \quad (2.8)$$

kde a_t je výše první anuitní splátky, k je tempo poklesu anuity. V případě splácení degresivním způsobem je v Grafu 2.3 zachycen vývoj úroků a úmoru pro HU ve výši 2 000 000 Kč, při roční úrokové míře 4 % na dobu 30 let, degrese je nastavena na 2 % p.a.

Graf 2.3 Vývoj roční splátky rozdělené na úrok a úmor



Poplatky, které jsou klientem placeny, mívají podobu jednorázových poplatků a pravidelných měsíčních plateb. Jednorázové poplatky bývají uhrazeny v okamžiku schválení hypotečního úvěru. Poplatky za zřízení úvěru (P_{zu}) jsou bance klientem uhrazeny jednorázově při uzavření smlouvy o hypotečním úvěru. Poplatky za zřízení úvěru P_{zu} lze vypočítat pomocí vzorce:

$$P_{zu} = y \cdot HU, \quad (2.9)$$

kde y je procentní podíl, HU je výše hypotečního úvěru. Většina hypotečních bank má poplatky za zřízení hypotečního úvěru již v určené výši, kterou si hypoteční banky stanoví samy.

Dále jsou součástí finančních nákladů i poplatky za správu úvěrového účtu, které jsou hypoteční bankou účtovány pravidelně jedenkrát měsíčně.

Podíl na celkových finančních nákladech mají také bonusy (B) nabízené některými hypotečními bankami. Výši bonusu B nabízeného hypoteční bankou lze vyčíslit pomocí vzorce:

$$B = y \cdot HU, \quad (2.10)$$

kde y je procentní podíl nabízeného bonusu, HU je výše hypotečního úvěru. Výše bonusu snižuje celkové finanční náklady hypotečního úvěru, kdy banka zaplatí část hypotečního úvěru za dlužníka.

Při vyčíslení celkových finančních nákladů je důležité zohledňovat faktor času, který slouží k posouzení toho, zda je námi zvolené financování vlastního bydlení výhodné. Pro zohlednění faktoru času je využíván tzv. diskontní faktor d , který lze vyjádřit pomocí vzorce:

$$d = \frac{1}{(1+i)^t}, \quad (2.11)$$

kde i představuje diskontní míra, t jsou jednotlivé roky.

V případě financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru, je nutné, aby byl hypoteční **úvěr zajištěn** zástavním právem k nemovitosti, ke které se váže poskytnutý úvěr. Zastavovaná nemovitost bývá přímo objektem hypotečního úvěru, který je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci. Podmínkou je, že zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území ČR.

V případě, kdy banka financuje hypoteční úvěr pouze prostřednictvím HZL, může poskytnout úvěr jen do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti, dále na zastavené nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby či věcné břemeno bránící užívání. V zástavě musí být celá nemovitost, banky neakceptují např. polovinu nemovitosti. Do zástavy je možné dát i rozestavěnou nemovitost, která je již zapsaná v katastru nemovitostí jako rozestavěná, a na níž je čerpán úvěr.

Dále banka při poskytnutí hypotečního úvěru požaduje vinkulaci pojištění zastavované nemovitosti ve svůj prospěch, uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může vyžadovat i další spoludlužníky či ručitele pro případ, že klient nebude schopný splácet úvěr.

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru a zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení je upravována nařízeními vlády č. 249/2002 Sb. a č. 33/2004 Sb. Výše podpory závisí na výši úrokových sazeb. Každoročně se sestavuje podle průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku.

O státní příspěvek k hypotečnímu úvěru mohou zažádat občané České republiky s trvalým pobytem na území ČR mladší 36 let, kterých nesmí dovršit v roce podání žádosti o úvěr. Žadatelé nesmí vlastnit rodinný dům, byt či bytový dům. Státní podpora je zaručena po

celou dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10 let. Výše poskytnuté státní podpory je limitovaná cenou bytu nebo rodinného domu. Státní podpora při pořízení domu je ve výši 1,5 mil. Kč a v případě bytu je ve výši 800 tis. Kč. V následující Tab. 2.1 je uveden přehled výše státní podpory.

Tab. 2.1 Výše státní podpory

výše průměrné úrokové sazby p z hypotečního úvěru vyhlášené pro daný rok MMR	$p < 5 \%$	$5 \% \leq p < 6 \%$	$6 \% \leq p < 8 \%$	$7 \% \leq p < 8 \%$	$p \geq 8 \%$
výše státní finanční podpory (% body)	0	1	2	3	4

Zdroj: Radová (2009)

Za další podporu lze považovat **daňový odpočet úroků** v podobě daňových odpočtů. V roce 1998 v rámci novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, bylo umožněno daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu pomocí hypotečního úvěru. Daňový odečet může uplatnit osoba, která je účastníkem úvěrové smlouvy. Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to do výše 300 000 Kč⁴ ročně. Výši daňové úspory $Dú$ lze určit pomocí následujícího vzorce:

$$Dú = \sum_{t=1}^T \dot{U} \cdot SD, \quad (2.12)$$

kde \dot{U} představuje výši zaplacených úroků z úvěru, SD je sazba daně z příjmů, T je počet let celkem, t jsou jednotlivé roky.

2.1.3 Žádost o hypoteční úvěr

O hypoteční úvěr může žádat fyzická osoba občan nebo fyzická osoba podnikatel, obec i město. Při žádosti o hypoteční úvěr budou banky po žadateli o úvěr vždy požadovat následující doklady, mezi které patří: doklad o doložení výše příjmů žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů, ocenění zastavované nemovitosti a výpis z katastru nemovitostí o zanesení zástavního práva. V případě koupě nemovitosti bude banka po žadateli dále

⁴ Zákon o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., v platném znění roku 2013

požadovat kupní smlouvu vztahující se k nemovitosti. V případě výstavby, rekonstrukce nebo opravy bude banka kromě předešlých dokumentů požadovat navíc projektovou dokumentaci, rozpočet stavby a stavební povolení.

Pokud je po posouzení žádosti hypoteční úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy. Klient je bankou seznámen se smluvními dokumenty a podmínkami. Po podpisu úvěrové smlouvy smí klient začít čerpat schválený hypoteční úvěr.

Úvěrová smlouva je dvoustranný právní akt, kde na jedné straně stojí dlužník a na straně druhé, věřitel. Dlužníkem může být fyzická nebo právnická osoba, které byl úvěr poskytnut a která je zavázána úvěr splatit. Věřitelem v případě poskytnutí hypotečního úvěru je banka, která úvěr poskytl.

Smlouva o úvěr obsahuje podstatné náležitosti, jaké jsou např.: identifikace smluvních stran, výše a účel úvěru, úroková sazba, čerpání úvěru, splácení úvěru, zajištění úvěru. Dále je v úvěrové smlouvě uvedeno číslo úvěrového účtu, eventuální sankční podmínky v případě neplnění smluvních podmínek.

Úvěrová smlouva může zaniknout např.:

- Splněním smlouvy – klient v řádném termínu splatí úvěr včetně úroků z úvěru.
- Odstoupením od smlouvy dohodou mezi bankou a klientem – k odstoupení může banka přistoupit v okamžiku, kdyby byl úvěr použit dlužníkem v rozporu s účelem vymezeným ve smlouvě nebo, kdy je dlužník v prodlení více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než tři měsíce.
- Výpovědí – mohou podat obě smluvní strany.

Ukončení splátek úroků a úvěru představuje poslední fázi čerpání hypotečního úvěru. Představuje splnění závazků dlužníka, kdy splatil přijatý úvěr včetně úroků. V tomto okamžiku se ruší zástavní právo k nemovitosti, zrušení zástavního práva je následně zapsáno v katastru nemovitostí. Klient o tohoto okamžiku může s majetkem volně nakládat.

2.1.4 Hypoteční banky

V našich podmínkách jsou za hypoteční banky označovány takové banky, které se při poskytování hypotečního úvěru řídí Zákonem o bankách č 21/1992 Sb. Dříve, aby mohly banky poskytovat svým klientům hypoteční úvěry, musely být držiteli speciální licence, která

jím umožňovala vydávání hypotečních zástavních listů (HZL). V současnosti může hypoteční úvěr poskytnout jakákoliv banka, která je držitelem bankovní licence. V případě, že nastane situace, že hypoteční banka nemá dostatek svých vlastních zdrojů na financování hypotečních úvěrů, mohou HU financovat prostřednictvím HZL. Emise HZL se řídí Zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., jejichž emise je povolena ČNB.

Mezi banky poskytující hypoteční úvěr na území České republiky patří:

- Hypoteční banky,
- Česká spořitelna,
- Česká obchodní banka,
- GE Money Bank,
- ING Bank,
- mBank,
- Komerční banka,
- Poštovní spořitelna,
- Raiffeisenbank,
- UniCredit Bank,
- aj.,

2.1.5 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy představují dlužné cenné papíry, které jsou upraveny Zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Zásadní odlišnost HZL od ostatních bankovních dluhopisů spočívá v tom, že zdroje získané z HZL může banka použít výhradně k refinancování hypotečních úvěrů, z toho vyplývá, že HZL musí být kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů.

Hypoteční zástavní listy jsou obchodovány na volném trhu Pražské burzy. Největšími emitenty HZL na českém trhu jsou Hypoteční banka, Česká spořitelna, Komerční banka.

2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je velice oblíbený a rozšířený spořicí produkt, umožňující využití úvěrů na řešení bytových potřeb. Stavební spoření je založeno na principu přijímání vkladů od účastníků spoření a v návaznosti na ně, při splnění stanovených podmínek, poskytování účelových úvěrů na řešení bytové potřeby. Představuje zajištění přístupu k dlouhodobému financování pro širokou skupinu klientů. Stavební spoření umožňuje spojení financování vlastního bydlení jak z vlastních, tak i z cizích zdrojů do jednoho produktu. V Česku je v současnosti stavební spoření díky svým parametrům jedním z nejoblíbenějších spořicích produktů.

Oblast stavebního spoření je upravena celou řadou zákonů a vyhlášek, stěžejním zákonem je Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. tento zákon vymezuje stavební spoření jako: *„účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, dále v poskytování úvěrů účastníkům a v poskytování státní podpory fyzickým osobám, účastníkům stavebního spoření.“*

Dále je problematika stavebního spoření upravena následujícími zákony a vyhláškami, kterými se musí stavební spořitelny při poskytování stavebního spoření řídit:

- Zákon o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon o bankách č. 21/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- Vyhláška o obecných technických požadavcích na výstavbu č. 137/1998 Sb.,
- Zákon české národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- aj.

Hlavní výhodou stavebního spoření je státní podpora, která představuje výnos pro klienta. Další výhodou stavebního spoření je úročení vkladů až do výše 100 tisíc eur. Stavební spoření má ale i své nevýhody, mezi které zejména patří šestiletá vázací lhůta, po kterou není možná manipulace s vklady. Nevýhodou je i zavedení srážkové daně u všech vkladových produktů.

Důležitým parametrem smlouvy o stavebním spoření je cílová částka, dalším neméně důležitým parametrem je tarif stavebního spoření. **Cílová částka** je jedním z parametrů smlouvy o stavebním spoření. Její nastavení může ovlivnit celkový užitek účastníka spoření. Výše cílové částky je stanovena již při návrhu smlouvy o stavebním spoření samotným

účastníkem podle jeho potřeb, cílů a možností. Cílová částka zahrnuje vklady klienta, státní podporu, úroky z vkladů a státní podpory a úvěr ze stavebního spoření. Představuje tedy objem prostředků, které může účastník na základě smlouvy o stavebním spoření získat pro financování vlastního bydlení. Volba cílové částky je ovlivněna výší částky potřebné na realizaci bytové potřeby, dále částkou, kterou může klient měsíčně spořit a nakonec zájmem o poskytnutí úvěru nebo pouze zájmem spořit.

Tarif, je vedle cílové částky, druhým důležitým parametrem smlouvy o stavebním spoření. Tarif představuje soubor pravidel, kterými se řídí stavební spořitelny při nabízení spoření a poskytování úvěru. Tarifem je ovlivňovaná doba nutná pro získání úvěru ze stavebního spoření. Od zvoleného tarifu se odvíjí výše měsíčního vkladu účastníka vzhledem k výši cílové částky, výše minimálních splátek úvěru a doba splácení úvěru. Tarif v sobě dále zahrnuje úrokovou sazbu z vkladů a úvěrů, podmínky pro poskytnutí úvěru a koeficient hodnotícího čísla, který je rozhodný pro stanovení čekací doby, po jejímž uplynutí je klientovi přidělena cílová částka a tím i možnost získat úvěr. Stavební spořitelny obvykle nabízejí několik různých druhů tarifů. Podrobné informace o všech nabízených tarifech musí být uvedené ve všeobecných obchodních podmínkách stavebních spořitelen.

Hodnotící číslo bývá často označována také jako: „bodové ohodnocení“, „ukazatel zhodnocení“, „parametr ohodnocení“, nebo „ohrnovací číslo“. Stavební spořitelny stanovují hodnotící číslo, kterého musí klient dosáhnout, aby mu byla přidělena cílová částka, a aby mu mohl být uznán nárok na úvěr ze stavebního spoření. Stavební spořitelna ohodnotí hodnotícím číslem všechny smlouvy, které uzavřela se svými klienty. Termín pro ohodnocení je pravidelně na konci každého měsíce nebo čtvrtletí. Pravidelnost ohodnocování smluv musí být uvedeno v obchodních podmínkách stavební spořitelny. Při výpočtu hodnotícího čísla se vychází z úroků nebo ze sumy zůstatku na účtu stavebního spoření.

Hodnotící číslo ($H\check{C}$) počítané z úroků je nejpřesnějším odrazem výkonu účastníka. Obecně se hodnotící číslo $H\check{C}$ vypočítá pomocí vzorce:

$$H\check{C} = A \cdot \frac{\text{úroky}}{CC}, \quad (2.13)$$

kde CC je cílová částka, A je zvolený parametr, pomocí kterého je při konstrukci tarifu nastavena rychlost, s jakou klient dosáhne předem stanoveného hodnotícího čísla a přidělené cílové částky.

Hodnotící číslo počítané ze sumy zůstatků na konci čtvrtletí nebo měsíce. Obecně se hodnotící číslo $H\check{C}$ vypočítá pomocí vzorce:

$$H\check{C} = \frac{A \cdot \sum Z_i t}{CC\check{C}}, \quad (2.14)$$

kde $CC\check{C}$ je cílová částka, A je normovací konstanta, Z_i je zůstatek na účtu stavebního spoření na konci i - tého období, t je délka období.

2.2.1 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření lze rozdělit do dvou fází, a to na fázi spoření a fázi úvěrovou. Spořicí fáze je zahájena uzavřením smlouvy o stavebním spoření. V systému stavebního spoření představuje tzv. zahajovací krok, který směřuje k realizaci bytových potřeb klienta. V průběhu spořicí fáze vkladatel ukládá vklady na účet stavebního spoření a stát mu k jeho vkladům připisuje státní příspěvky v podobě státní podpory. Vklady i státní podpora jsou na účtu stavebního spoření úročeny. Klient může vklady ukládat v pravidelných měsíčních intervalech nebo v podobě čtvrtletních, pololetních nebo ročních úložek. Spořicí fáze je spojována s cílem získat co nejlepší zhodnocení úspor nebo dosáhnout co možná nejlepších podmínek pro čerpání úvěru. V průběhu spořicí fáze klient naspoří zhruba 40 % až 50 % cílové částky, která je potřebná pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Spořicí fáze končí výpovědí smlouvy o stavebním spoření nebo dnem uzavřením smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Pokud spořicí fáze skončí po uplynutí šestileté vázací lhůty je klientovy vyplacena naspořená částka i státní podpora. Pokud se klient rozhodne vypovědět smlouvu před uplynutím vázací lhůty, ztrácí nárok na výplatu státní podpory.

Úvěrová fáze následuje po spořicí fázi. V úvěrové fázi je klientovi stavební spořitelnou poskytnut výhodný úvěr ze stavebního spoření. V této fázi smí klient čerpat úvěr ve výši rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Úvěr ze stavebního spoření je přísně účelový, to znamená, že klient musí stavební spořitelně předložit, že byl úvěr použit pouze na financování vlastního bydlení. Úvěrová fáze končí dnem splacení úvěru ze stavebního spoření.

2.2.2 Druhy úvěrů ze stavebního spoření

Stavební spořitelny nabízejí úvěr v podobě překlenovacího úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. Úvěr smí účastník stavebního spoření použít pouze na financování vlastního bydlení, se kterým je spojena:

- koupě bytu, rodinného domu,
- výstavba, modernizace, rekonstrukce bytu či domu,
- koupě stavebního pozemku za účelem výstavby stavby určené pro bydlení,
- atd.

a) Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr nabízejí stavební spořitelny svým klientům, kterým ještě nevznikl nárok na úvěr ze stavebního spoření, a potřebují řešit svoji bytovou potřebu dříve. O tento úvěr smí klient požádat dle Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., nejdříve za 24 měsíců ode dne uzavření smlouvy o stavebním spoření. Tento úvěr je často označován i jako tzv. meziúvěr. Výše úvěru bývá zpravidla rovna cílové částce. Po celou dobu čerpání překlenovacího úvěru klient platí pouze úroky z úvěru a čeká na přidělení cílové částky, kterou je úvěr následně jednorázově splacen. Překlenovací úvěr je poskytován na dobu několika dní až po celou dobu spořicí fáze, bývá poskytován do té doby, než klientovi vznikne nárok na úvěr ze stavebního spoření.

b) Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření představuje účelový úvěr sloužící k řešení bytových potřeb. Bývá poskytován stavební spořitelnou po uplynutí doby spořicí fáze, v okamžiku kdy je klientovi přidělena cílová částka. Stavební spořitelna jej zpravidla poskytuje za zvýhodněnou úrokovou míru.

Maximální výše úvěru ze stavebního spoření závisí na výši cílové částky zvolené samotným klientem. U většiny úvěrů, které jsou poskytovány na částku nižší než 500 000 Kč, stavební spořitelny nevyžadují zástavu nemovitosti. Stavební spořitelny udávají výši úvěru svými tarifními variantami. Nejčastěji bývá úvěr poskytován ve výši 60 % z cílové částky.

Doba splatnosti je dána minimální měsíční splátkou, která je odvozena od typu produktu a samotnou stavební spořitelnou. Doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je

spojená s dobou čekání na úvěr ze stavebního spoření. Obecně platí, že čím delší bude doba splatnosti úvěru, tím delší bude čekací doba. Úvěr ze stavebního spoření bývá zpravidla splatný po dobu 25 let, v některých případech se může jednat o dobu delší. Stejně jak v případě splatnosti hypotečního úvěru, tak i zde platí, že by měl být úvěr ze stavebního spoření splacen v produktivním věku žadatele.

Úvěr ze stavebního spoření může klient splatit předčasně bez dalších sankcí. V případě překlenovacího úvěru, je možnost předčasného splacení omezena stavební spořitelnou, která možnost předčasného splacení poskytuje za poměrně složitých okolností.

Se stavebním spořením jsou zpravidla spojeny dvě úrokové sazby, a to úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru. Oba dva typy úrokových sazeb jsou předem definované již ve smlouvě o stavebním spoření, bývají uvedeny ve všeobecně obchodních podmínkách stavební spořitelny. Úroková sazba z vkladů se zpravidla pohybuje kolem 2 %⁵ p.a. Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření bývá zpravidla vyšší než úroková sazba ve fázi spoření. Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření se obvykle pohybuje kolem 5 %⁶ p.a.

V případě úvěru ze stavebního spoření bývá úroková sazba nejčastěji fixována na celou dobu splatnosti úvěru. U překlenovacího úvěru na delší dobu, je úroková sazba z úvěru fixována na určitou dobu, obdobně jak je tomu u hypotečního úvěru.

Po celou dobu **splácení úvěru** stavební spořitelna vede klientovi zvláštní účet, na kterém eviduje veškeré splátky úvěru a jeho celkový stav. Na zvláštní účet vedený stavební spořitelnou klient poukazuje splátky úvěru. Úvěr ze stavebního spoření je splácen anuitními splátkami.

Roční výše splátky úvěru ze stavebního spoření $v_{p.a}$ lze vypočítat pomocí vzorce:

$$v_{p.a} = u \cdot \frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}, \quad (2.15)$$

kde u je výše úvěru, i je úroková sazba a n je doba splatnosti.

⁵ Radová (2009)

⁶ Radová (2009)

Úpravou vzorce 2.15 je možné vyjádřit i vzorec pro výpočet obvykle využívané měsíční anuity $v_{p.m}$:

$$v_{p.m} = u \cdot \frac{\frac{i}{12} \cdot \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1}, \quad (2.16)$$

kde u je výše úvěru, $\frac{i}{12}$ je měsíční úroková sazba a n je doba splatnosti. Pomocí následujícího vztahu je možné vyjádřit naspořenou částku S_x na konci roku:

$$S_x = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right), \quad (2.17)$$

kde m je počet měsíců, x je měsíčně ukládaná částka, i je úroková sazba z vkladu. Pomocí následujícího vzorce můžeme vyjádřit, jako částku S naspoříme za celou dobu trvání spoření:

$$S = v \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}, \quad (2.18)$$

kde v je částka ukládaná na konci roku, i je úroková sazba, n je počet let. Kombinací vzorců 2.17 a 2.18 se vypočítá, kolik budeme mít naspořeno S za dobu trvání spoření, pokud ukládáme úložku na konci každého měsíce:

$$S = m \cdot x \cdot \left(1 + \frac{m-1}{2 \cdot m} \cdot i\right) \cdot v \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}, \quad (2.19)$$

kde m je počet měsíců, x je měsíčně ukládaná částka, i je úroková sazba z vkladu, v je částka ukládaná na konci roku, n je počet let. Výši úroků U z překlenovacího a také z řádného úvěru lze vyjádřit pomocí následujícího vzorce:

$$U = D \cdot i_{p.a.}, \quad (2.20)$$

kde D je výše daného úvěru, $i_{p.a.}$ je roční úroková sazba pro příslušný úvěr.

Výši úroků u z vkladů, které jsou klientovi vypláceny po uplynutí úrokového období, ke kterému jsou vázány, lze vyjádřit pomocí vzorce:

$$u = K \cdot i \cdot n, \quad (2.21)$$

kde K je peněžní částka, i úroková sazba, n je doba splatnosti vyjádřená v letech.

Neodmyslitelnou součástí celkových finančních nákladů jsou i poplatky za zřízení úvěru a poplatky za správu úvěrového účtu. Poplatky za správu úvěrového účtu jsou stavební

spořitelnou určovány v roční výši. Výši poplatků za zřízení úvěru P_{zu} lze určit pomocí vzorce:

$$P_{zu} = y \cdot CC, \quad (2.22)$$

kde y je procentní podíl, CC je výše cílové částky (výše úvěru).

Úvěr ze stavebního spoření není vždy spojen se **zajištěním úvěru**. Menší úvěry není nutné za určitých okolností zajišťovat zástavním právem k nemovitosti. K zajištění úvěru ze stavebního spoření zpravidla slouží zástava nemovitosti, na jejíž pořízení, rekonstrukci či výstavbu byl úvěr poskytnut. Pro stavební spořitelny je typické zajištění pomocí ručitelů, tento způsob zajištění je využíván u nižších úvěrů. Ručitel musí stejně jako žadatel o úvěr být v produktivním věku po celou dobu splácení úvěru a dále musí mít dostatečné příjmy, aby mohl případně splácet úvěr místo žadatele.

Státní podpora je poskytována ze státního rozpočtu České republiky ve formě ročních záloh. Státní podpora je vyplácena fyzické osobě, která je účastníkem stavebního spoření, a která splňuje podmínky stanovené Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

Výše státní podpory činí 10 % z vložené částky v příslušném roce, maximálně ale může být počítána z částky 20 000 Kč⁷. Pokud má účastník stavebního spoření uzavřeno více smluv o stavebním spoření, má nárok na přiznání státní podpory u těch smluv, u kterých si o podporu písemně zažádal. U výplaty záloh státní podpory u více uzavřených smluv platí časový princip. Celkový objem poskytnutých záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka za daný kalendářní rok nesmí překročit limit 20 000 Kč. Částka, která přesahuje limit 20 000 Kč, se pro přiznání podpory převádí do následujícího roku.

Další podporou poskytovanou státem ohledně financování vlastního bydlení je možnost **daňového odpočtu** zaplacených úroků z daňového základu sníženého o státní příspěvek až do výše 300 000 Kč⁸. Aby si účastník stavebního spoření mohl uplatnit daňový

⁷ §10 odst. 2 Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb.

⁸ Zákon o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., v platném znění roku 2013

odpočet, musí splácet úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr. Dále musí být splněno vlastnictví a užívání nemovitosti k trvalému bydlení, na niž byl úvěr čerpán. Výše daňové úspory se vypočítá pomocí vzorce:

$$Dú = \sum_{t=1}^T \dot{U} \cdot SD, \quad (2.23)$$

kde \dot{U} jsou zaplacené úroky z úvěru, SD je sazba daně z příjmů, T je počet let celkem, t jsou jednotlivé roky.

2.2.3 Smlouva o stavebním spoření

Smlouva o stavebním spoření je dvoustranný právní akt mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou. Smlouva o stavebním spoření má písemnou podobu. Účastník se ve smlouvě zavazuje, že bude pravidelně a ve stanovené výši ukládat peněžní prostředky u stavební spořitelny. Ve smlouvě je uveden nárok účastníka stavebního spoření na získání úvěru ze stavebního spoření po splnění podmínek daných stavební spořitelnou a zákonem. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky nebo právnická osoby se sídlem na území České republiky, přičemž za právnickou osobu uzavírají smlouvu o stavebním spoření osoby, které mají oprávnění za ni jednat. Účastníkem stavebního spoření může být i nezletilá osoba, za kterou uzavírá smlouvu zákonný zástupce.

Dle Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření musí být ve smlouvě uvedena úroková sazba z vkladů, na které má účastník nárok během spoření a výše úrokové sazby z úvěru, za kterou bude účastníkovi poskytnut stavební spořitelnou úvěr ze stavebního spoření.

Součástí každé smlouvy o stavebním spoření jsou všeobecné obchodní podmínky, které obsahují specifikaci všech ustanovení smlouvy o stavebním spoření. Všeobecné obchodní podmínky jsou schvalovány Ministerstvem financí České republiky.

2.2.4 Stavební spořitelny

Stavební spořitelny jsou banky, které směřjí dle Zákona o bankách č. 21/1992 Sb. provádět stavební spoření. Stavební spořitelny představují specifický druh spořitelny, které na základě smlouvy o stavebním spoření spravují kolektivně nashromážděné peněžní prostředky.

Zavazují se, že v okamžiku splnění předem stanovených podmínek vznikne klientovi nárok na získání úvěru pro účely bydlení za pevnou, relativně výhodnou úrokovou sazbu.

Mezi banky poskytující úvěr ze stavebního spoření na území České republiky patří:

- Českomoravská stavební spořitelna,
- Stavební spořitelna České spořitelny,
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Modrá pyramida stavební spořitelna,
- Wüstenrot stavební spořitelna.

3 Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice

První část kapitoly je zaměřená na historický vývoj hypotečního trhu na území České republiky. Následně je popsána současnost hypotečního trhu. Druhá část kapitoly se věnuje historickému vývoji stavebního spoření na území České republiky. Dále bude pozornost věnována Asociaci českých stavebních spořitelů.

3.1 Historie hypotečního trhu v České republice

Na území dnešní České republiky byly poskytovány první hypoteční úvěry ve druhé polovině 19. století. V této době, na území Rakousko – Uherska, vznikla první skutečně fungující hypoteční banka pod názvem Hypoteční banka Království českého se zemským ručením, představovala veřejnoprávní instituci bez výdělečných tendencí. Banka byla založena v roce 1864 a svoji obchodní činnost zahájila 16. 1. 1865. Na jejím vzniku se nejvíce podílel hrabě Albert Nostic, pocházející z rodu Nosticů, kteří byli na území České republiky od roku 1280 až do roku 1890, kdy vymřeli po meči. Hlavním cílem banky bylo zlepšování úvěrových možností a boj proti lichvářským úrokům. V roce 1920 byla banka přejmenována na Hypoteční banku Českou. Na Obrázku č 3.1 je uveden zástavní list vydaný Hypoteční bankou Království českého. HZL byly vydávány na doručitele v půlročních intervalech výplaty úroků.

Obr. 3.1 Zástavní list



Zdroj: securityprinting

Po Hypoteční bance Království českého následovalo v roce 1890 založení Zemské banky Království českého. Její vznik byl důsledek diskriminačního přístupu Rakouskouherské banky k potřebám českého průmyslu. Hlavní činností nově vzniklé banky bylo poskytování komunálních a železničních úvěrů. Na území dnešní České republiky, vedle již zmíněných bank, působila i Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně, Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě.

V období 60. let 19. století se hypoteční banky prudce vyvíjely ve všech oblastech hospodářství. V roce 1873 byly hypoteční banky zasaženy hospodářskou krizí, která pozastavila jejich doposud dynamický vývoj. Hospodářská krize způsobila, že pohledávky majitelů HZL nebyly plně uspokojeny, proto byly v roce 1874 vydány dva zákony upravující bankovní stanovy, které dostatečně nezabezpečovaly přednostní právo na uspokojení věřitelů HZL v období krize. Zmíněnými vydanými zákony byly Zákon o hájení práv a majitelů zástavních listů č. 4/1874 a Zákon o společném hájení práv majitelů dílčích dlužních dluhopisů znějících majiteli nebo převoditelných indosamentem a o knihovním projednání hypotekárních práv č. 49/1874

Na konci 20. let 20. století existovaly na českém území pouze čtyři banky, kterými byly Zemská banka, Hypoteční a Zemědělská banka moravská, Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav a Hypoteční banka česká.

Zemská banka byla do roku 1920 Zemskou bankou Království českého, v období protektorátu Čechy a Morava musela předat veškeré své úvěry na Slovensku a v oblasti pohraničí. V roce 1941 byla donucena k fúzi s Hypoteční bankou českou a v roce 1943 následovala další nucená fúze s Ústřední bankou českých spořitelen. V roce 1948 ukončila Zemská banka svoji činnost, kdy došlo ke sloučení spolu s dalšími ústavy v novou Investiční banku. Činností banky bylo úvěrování a financování výstavby státních podniků a družstev.

Hypoteční a zemědělská banka moravská vznikla v roce 1922. Její hlavní činností bylo zajištění elektrifikace Moravy. V roce 1941 se sloučila se Zemědělskou bankou moravskou v Zemskou banku pro Moravu.

Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav vznikl v roce 1927 sloučením dvou slezských ústavů. Hlavní činností banky bylo poskytování hypoteční půjček na zemědělskou půdu a domovní majetek.

Hypoteční banka česká vznikla v roce 1921. Banka měla mezi ostatními hypotečními bankami zvláštní postavení, díky tomu, že za její transakce ručila česká země. Její hlavní činností bylo poskytování hypotečních zápůjček.

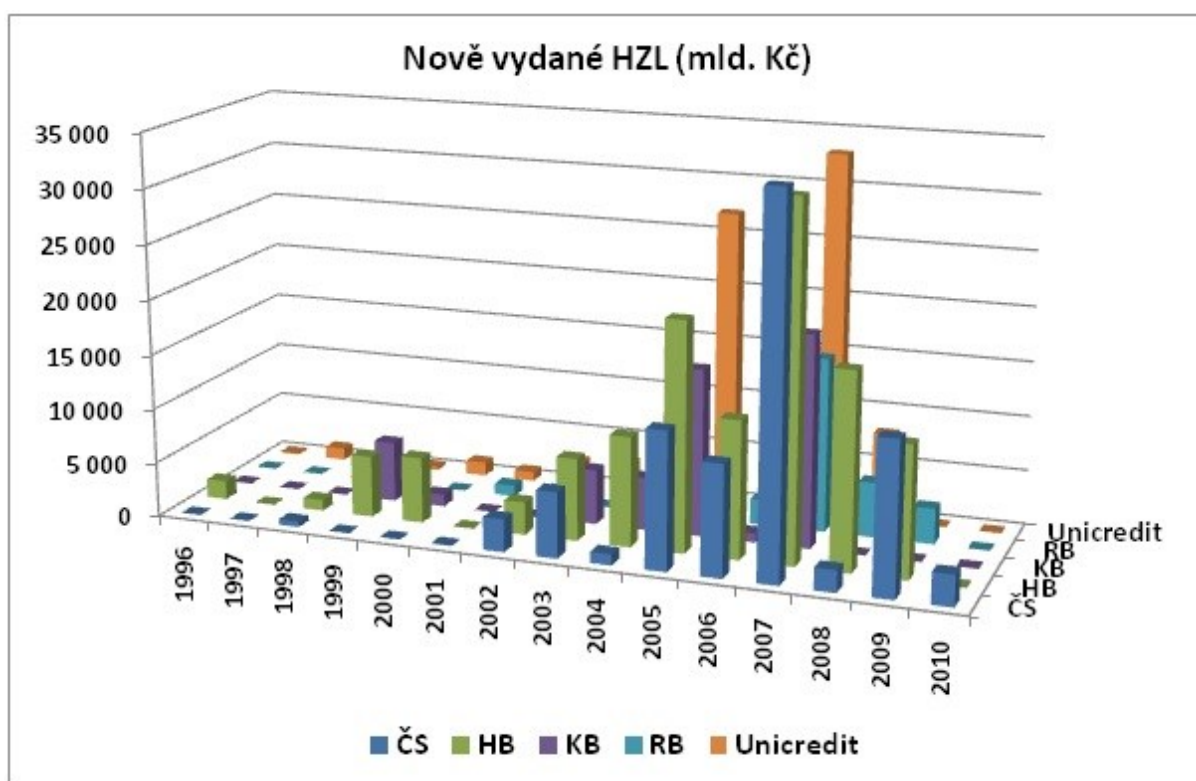
Období protektorátu Čechy a Morava sebou přineslo zastavení hospodářského vývoje českých zemí a takřka zlikvidování hypotečního bankovníctví.

3.2 Současnost českého hypotečního trhu

V roce 1990 byl obnoven hypoteční trh na území tehdejší Československé republiky vydáním Zákona o dluhopisech č. 530/1990 Sb., který vymezil hypoteční zástavní listy a definoval hypoteční úvěr. Ve stejném roce byla vydána i první licence, umožňující vydávání hypotečních zástavních listů, tuto licenci získala jako první Československá obchodní banka. První hypoteční zástavní listy byly vydány až v roce 1995, kdy vstoupil v platnosti 18. 4. 1995 zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval a doplnil Zákon o dluhopisech č. 530/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Zákon o konkurzu a vyrovnání č. 328/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Zákon o bankách č. 21/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V současné době jsou emise HZL v útlumu. Příčinou útlumu je dosud nepřekonaný rekordní objem vydaných HZL z roku 2007, tehdy byly HZL vydány v objemu 137 mld. Kč. Za tímto rekordem stála legislativní úprava, která v roce 2008 přinesla zrušení daňového zvýhodnění úrokových výnosů z HZL pro všechny emise vydané od roku 2008, s tím spojené zdražení takto získaných zdrojů pro financování hypotečních úvěrů. Od roku 2008 se význam nově emitovaných HZL jako prostředků financování hypotečních úvěrů neustále snižuje. V Grafu 3.1 je znázorněn vývoj emise hypotečních zástavních listů od roku 1996 až do roku 2010.

Graf 3.1 Vývoj emise HZL

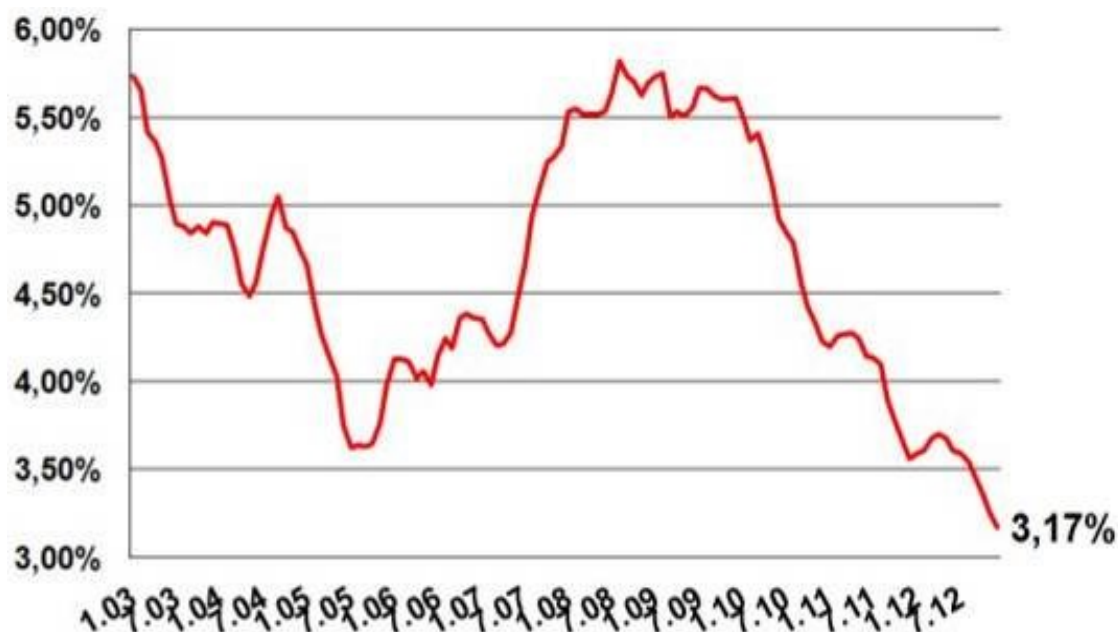


Zdroj: mmr

V roce 2004 na základě vstupu České republiky do Evropské unie došlo k novele již několikrát upraveného Zákona o dluhopisech č. 530/1990 Sb., tento zákon byl zrušen a nahrazen doposud platným Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který byl několikrát novelizován.

V současné době jsou hypoteční úvěry hojně využívány díky poklesu úrokových sazeb. V roce 2012 se úrokové sazby dostaly na historické minimum. Ukazatel Fincentrum Hypoindex dosáhl v prosinci rekordu v úrokových sazbách. Hodnota úrokové sazby byla 3,17 %. V tomto měsíci si 7 637 klientů sjednalo hypoteční úvěr a průměrná výše hypotéky byla 1 712 611 Kč. V Grafu 3.2 je znázorněn vývoj úrokové sazby hypotečního úvěru mezi lety 2003 až 2012.

Graf 3.2 Vývoj úrokové sazby



Zdroj: Hypoindex

Pokles úrokových sazeb s sebou přinesl i pokles výše měsíčních splátek u hypoték poskytovaných na 15 let. Splátky klesly pod 7 000 Kč, v současnosti je splátka nejnižší od roku 2003, od kterého je tento údaj sledován. V Tab. 3.1 je zachycen přehled vývoje úrokových sazeb od roku 2006 až po rok 2012.

Tab. 3.1 Statistika hypotečních úvěrů v letech 2006 – 2012 (k 31.12.)

Rok	Průměrná sazba ke konci roku (%) ⁹	Počet nově uzavřených HU	Průměrná výše HU	Objem hypoték (mil. Kč)
2006	4,36	65 556	1 448 273	98 943
2007	5,34	84 753	1 716 541	145 482
2008	5,68	66 114	1 773 920	117 281
2009	5,61	44 402	1 675 353	74 389
2010	4,23	50 338	1 673 845	84 258
2011	3,56	76 933	1 545 644	118 911
2012	3,17	73 832	1 670 157	123 311

⁹ Průměrná úroková sazba ke konci roku je platná pro nově uzavřené hypoteční úvěry.

Na základě údajů z Tab. 3.1 je zřejmé, že nejvyšší objem hypoték byl bankami poskytnut před rokem 2009. Rok před tím, kdy celosvětovou ekonomikou otřásla ekonomická krize. Po roce 2009 až 2010 se opět začal objem poskytnutých hypoték zvyšovat, ale již nedošlo k předchozímu nárůstu průměrné výše HU, lidé pravděpodobně začali po celosvětové ekonomické krizi více šetřit, proto si půjčují i méně peněžních prostředků na financování vlastního bydlení, jak lze usoudit z poklesu průměrné výše HU. Až v roce 2012, kdy začali úrokové míry Hypotečních úvěrů rapidně klesat, se začala průměrná výše nově uzavřených hypotečních úvěrů zvyšovat.

3.3 Vývoj stavebního spoření v České republice

První stavební spořitelny v České republice vznikaly postupně od roku 1927, kdy vycházeli z německého vzoru stavebních spořitel. Tyto stavební spořitelny nebyly československou vládou nijak podporovány, proto nedošlo k jejich rozšíření na našem území.

Stavební spoření se na český trh dostalo až v 90. letech 20. století, kdy byl na základě iniciativy několika poslanců přijat Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., k přijetí zákona došlo 25. 2. 1993. Dle tohoto zákona měl každý klient právo na státní podporu ve výši 25 % z roční naspořené částky, maximálně však 4 500 Kč. Vázací lhůta byla stanovena na dobu pěti let. Nový, dosud neznámý produkt v České republice zaujal velmi rychle významné postavení na trhu. Zpočátku bylo stavební spoření chápáno, jako výhodná forma ukládání peněžních prostředků, až později se začala prosazovat myšlenka stavebního spoření, kterou je financování vlastního bydlení. V roce 1994 si mohli obyvatelé České republiky vybrat z šesti stavebních spořitel, které zde působily:

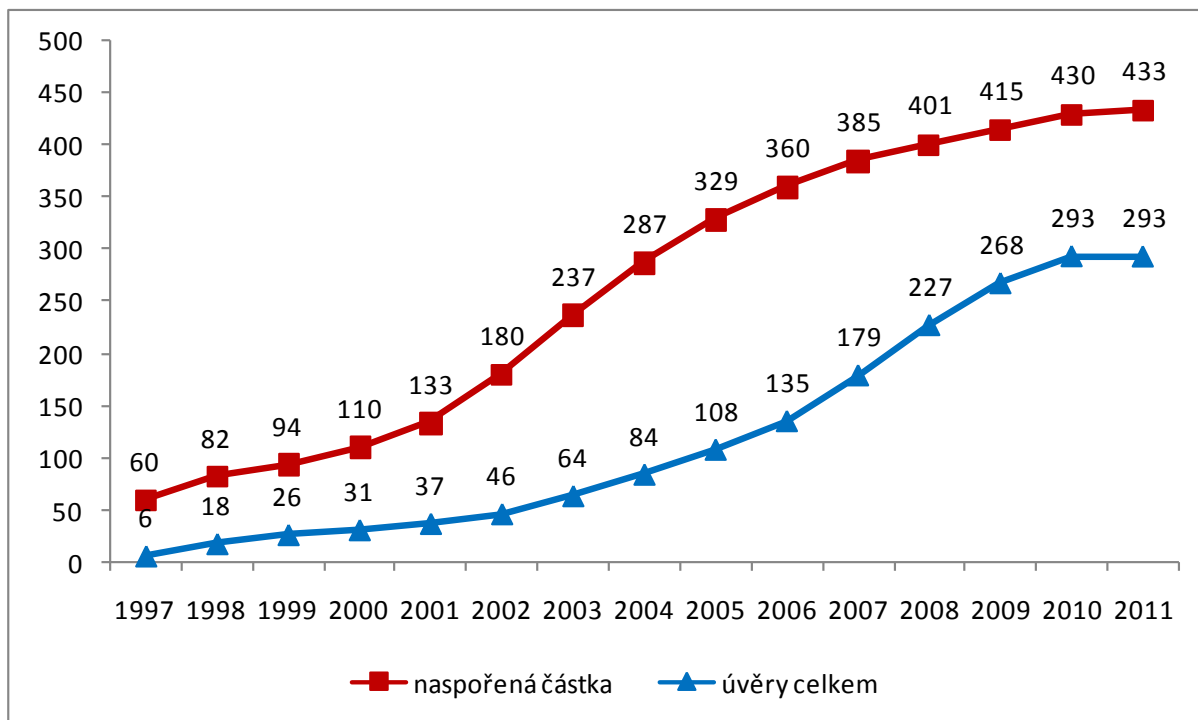
- Českomoravská stavební spořitelna,
- Modrá pyramida všeobecná stavební spořitelna KB.
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Buřinka – Stavební spořitelna České spořitelny,
- Hypo stavební spořitelna,
- Wüstenrot stavební spořitelna.

V roce 1995 vstoupil v platnost Zákon č. 83/1995 Sb., který mění a doplňuje Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 95/1993 Sb., Zákon o daních z příjmu č. 586/1992 Sb., Zákon české národní rady č. 35/1993 Sb., a nakonec Zákon o

bankách č. 21/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tato novela s sebou přinesla změny v procesní oblasti, došlo k ustanovení možnosti poskytovat překlenovací úvěr.

Oblíbenost stavebního spoření neustále rostla, což se projevilo rychlým růstem počtu nově uzavřených smluv. V období let 2000 – 2002 se počet nově uzavřených smluv stabilizoval na hodnotě 1,3 mil. smluv ročně¹⁰. V uvedeném Grafu 3.3 je znázorněn přehled postupného vývoje naspořené částky a úvěru od roku 1997 do roku 2011.

Graf. 3.3 Vývoj naspořené částky a úvěru



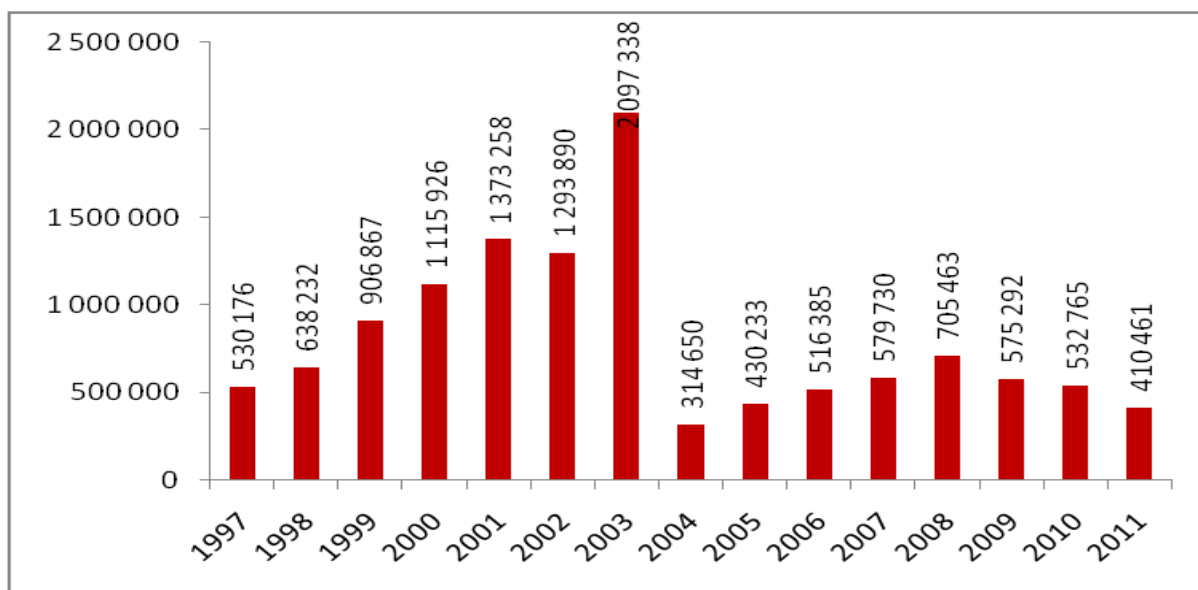
Zdroj: mmr

V roce 2003 byla přijata další novelizace, která nabyla účinnosti 1. 1. 2004. Tento rok s sebou přinesl novelizaci Zákona č. 423/2003 Sb., kterým se mění Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb. Kromě úprav, které souvisely se vstupem České republiky do Evropské unie, novela upravila výši státní podpory, která byla snížena na 15 % z roční naspořené částky, maximálně však 3 000 Kč oproti 4 500 Kč z roku 1993. Dále došlo k prodloužení vázací lhůty z pěti let na šest let. Změny v roce 2004 se týkaly pouze smluv, které byly uzavřeny právě po 1. 1. 2004. U smluv před tímto datem zůstala státní podpora i

¹⁰ Vojtěch Lukáš, Petr Kielar (2007)

vázací lhůta v původní výši. Na Grafu 3.4 zachycen počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 1997 až do roku 2011.

Graf 3.4 Počet nově uzavřených smluv



Zdroj: mmr

Z Grafu 3.4 je patrné, že po nabytí účinnosti novely Zákona o stavebním spoření výrazně poklesl zájem o stavební spoření. Klienti dali přednost uzavření smlouvy o stavebním spoření ještě před novelou. Od roku 2004 je počet smluv víceméně ustálený.

Poslední významnou změnou zákona je novela Zákona č. 292/2005 Sb., která nabyla účinnosti 1. 10. 2005. Novela stanovila povinnost stavebním spořitelnám, aby před uzavřením smlouvy o stavebním spoření účastníka stavebního spoření seznámily s budoucím vývojem poplatků, které jsou spojeny vedením jeho účtu. Dále byla ustanovena povinnost stavebním spořitelnám připsování státní podpory na účet klienta do druhého dne od jejího obdržení.

V roce 2006 proběhla úprava Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., která se týkala změny v definici účastníků, kteří nejsou občany České republiky, tito účastníci musí mít potvrzení nebo vydán průkaz o pobytu na území ČR. Novela se dále týkala úpravy poskytování informací Ministerstvem vnitra České republiky pro výkon státní kontroly.

Koncem roku 2008 došlo ke sloučení Hypo stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny, a.s., v současné době působí v České republice pět stavebních spořitelen:

- Českomoravská stavební spořitelna,

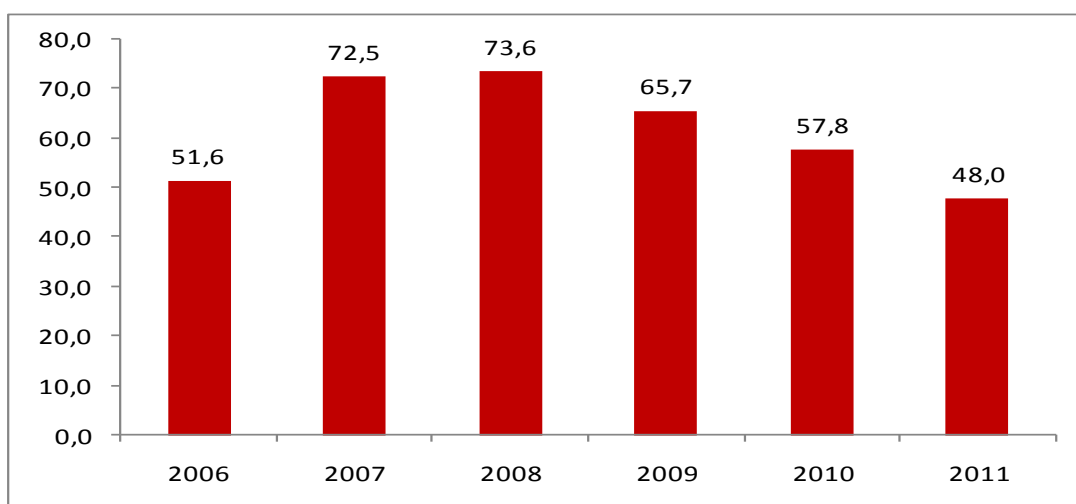
- Modrá pyramida všeobecná stavební spořitelna KB.
- Raiffeisen stavební spořitelna,
- Buřinka – Stavební spořitelna České spořitelny,
- Wüstenrot stavební spořitelna.

Stavební spořitelny se od sebe liší svými variantami spoření. Klient se při výběru stavební spořitelny a konkrétní varianty spoření řídí podle toho, k čemu bude stavební spoření využívat.

V roce 2010, v povolebním období, zahrnula nově vzniklá koalice do svých reforem také Zákon o stavebním spoření, kdy došlo ke snížení státní podpory pro všechny účastníky. V současnosti poslanci projednávají další novelu zákona, která od roku 2014 zavede pro všechny účastníky spoření povinnost prokazování účelového použití státní podpory. Dále bude rozšířeno účelové využití úspor o možnost převodu na doplňkové penzijní spoření a v budoucnu se počítá i s financováním studijních nákladů. Pro rok 2015 je navrhováno rozšíření stavebního spoření i do běžných bank.

V roce 2011 byla průměrná výše cílové částky u nových smluv uzavřených fyzickými osobami 353 785 Kč. Ke konci roku 2011 ve spořicí fázi bylo aktivních 4 550 468 kusů smluv. Stavební spořitelny v průběhu roku půjčily svým klientům 48 mld. Kč¹¹. V následujícím Grafu 3.5 je zachycen objem nově uzavřených úvěrů od roku 2006 až do roku 2011.

Graf 3.5 Objem nově uzavřených úvěrů za příslušný rok (mld. Kč)



Zdroj: acss

¹¹ Asociace českých stavebních spořitelen

Na Grafu 3.5 je viditelné, že v letech 2007 a 2008 stavební spořitelny poskytly největší objem úvěrů, oproti následujícím letům, kdy postupně začal klesat zájem o úvěry ze stavebního spoření. V následujících letech se do popředí spíše dostávaly hypoteční úvěry díky postupnému poklesu úrokových sazeb, proto došlo k poklesu objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření.

3.4 Asociace českých stavebních spořitelén

Asociace českých stavebních spořitelén byla založena 29. 6. 2000. Důvodem jejího vzniku byla ochrana a podpora společných zájmů stavebních spořitelén působících v České republice. Asociace byla od svého založení tvořena šesti stavebními spořitelénami, tedy všemi spořitelénami působícími na českém trhu. V roce 2008 došlo ke snížení počtu spořitelén, díky fúzi dvou z nich, na pět.

Hlavním cílem asociace stavebních spořitelén je posilování a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, stabilitu a výkonnost stavebních spořitelén. Dále se soustředí na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů. Spolupracuje s orgány státní správy a s partnerskými organizacemi v Evropě. Podílí se na činnosti Evropského sdružení stavebních spořitelén. Evropské sdružení stavebních spořitelén je spolek, který podporuje financování bydlení, zastupuje zájmy svých členů v EU.

Asociace českých stavebních spořitelén je tvořena prezidiem, které si ze svého středu volí na dobu dvou let předsedu a dva místopředsedy. Další činnosti jednotlivých sfér jsou v působnosti odborných komisí.

4 Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení

V kapitole bude provedena komparace možných způsobů financování vlastního bydlení, a to prostřednictvím hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. V první části kapitoly budou popsána vstupní data, na základě kterých bude provedena komparace jednotlivých způsobů financování vlastního bydlení. Druhá část kapitoly je zaměřená na samotnou komparaci hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, na základě které bude vybrán finančně nejatraktivnější hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření.

Závěrečná část kapitoly se věnuje vzájemné komparaci nejvhodnějšího hypotečního úvěru a nejvhodnějšího úvěru ze stavebního spoření z předešlých samostatně provedených komparací produktů.

4.1 Vstupní data

V následující kapitole jsou uvedena vstupní data, na základě kterých bude provedeno srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření a následně bude provedeno jejich vzájemné srovnání. Výpočty v této kapitole jsou provedeny pomocí metodologie, která již byla popsána v 2. kapitole zabývající se charakteristikou produktů pro financování vlastního bydlení. Pro naše výpočty diskontovaných celkových finančních nákladů je zvolena 2 % diskontní míra, která představuje inflační cíl ČNB¹².

4.1.1 Charakteristika klienta

Svobodný muž ve věku 32 let si chce postavit rodinný dům na vesnici poblíž města Šternberk. Muž dosahuje čistých měsíčních příjmů ze závislé činnosti 26 800 Kč. Pracovní smlouvu má uzavřenou na dobu neurčitou. Pozemek v dané lokalitě je o rozloze 734 m², zastavěná plocha bude ve výměře 144 m². Hodnota nemovitosti činí 3 500 000 Kč. Zmíněný pozemek již delší dobu vlastní, jehož odhadní cena činí 440 000 Kč. Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny na okraj stavebního pozemku. Investiční záměr samotné výstavby je 3 060 000 Kč. Dále muž disponuje svými naspořenými prostředky ve výši 260 000 Kč. Výše úvěru, o který muž žádá, je 2 800 000 Kč. Muž se rozhoduje, zda chybějící část finančních

¹² Česká národní banka

prostředků bude financovat prostřednictvím hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření. Klient je ochotný se zadlužit na dobu 25 let.

Informace ohledně hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření klient získá návštěvami jednotlivých bankovních institucí a poradenských míst stavebních spořitelen. Při posuzování vhodného způsobu financování vlastního bydlení se soustředí na výši zaplacených úroků, celkových poplatků a na hodnotu daňové úspory. Nejvíce klienta zajímají celkové finanční náklady.

4.1.2 Produkty hypotečních bank vybrané ke komparaci

Na českém bankovním trhu působí několik bank poskytujících hypoteční úvěry. Pro srovnání produktů hypotečního úvěrování jsou vybrány čtyři nejznámější poskytovatelé hypotečních úvěrů. V Tab. 4.1 jsou zachyceny produkty jednotlivých bank, které jsou vybrány ke komparaci.

Tab. 4.1 Produkty hypotečního úvěrování

Banky	Doba fixace	Úroková míra ¹³	Úroková míra ¹⁴	Poplatky (Kč)		
				zpracování úvěru	posouzení nemovitosti	správu HU
Komerční banka	5 let	3,59%	3,59 %	2 900	4 500	-
Česká spořitelna	5 let	2,89%	3,89 %	-	5 400	-
Československá obchodní banka	5 let	3,29%	3,54 %	10 000	4 500	150
UniCredit Bank	5 let	2,99 %	3,49 %	2 500	4 500	200
Hypoteční banka	5 let	3,19 %	3,44 %	2 900	4 500	150

¹³ Úrokové míry, které jsou sniženy o klientské slevy.

¹⁴ Úrokové míry bez zohlednění klientských slev

Komerční banka

Komerční banka nabízí hypoteční úvěr s úrokovou sazbou 3,59 % p.a., která je fixována po dobu pěti let. Při podání žádosti o úvěr musí klient doložit potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti, který je obsahem přílohy 1. Dále je nutné, aby klient doložil projektovou dokumentaci výstavby domu. Seznam dokladů požadovaných bankou při podání žádosti o úvěr je obsahem přílohy 2. Před přidělením hypotečního úvěru musí klient zaplatit jednorázový poplatek za zpracování úvěru ve výši 2 900 Kč, dále poplatek za posouzení rizika zástavy (zpracování odhadu ceny nemovitosti), který činí 4 500 Kč. Správa hypotečního úvěru a jeho čerpání není Komerční bankou zpoplatněno. Mezi další produkty nabízené bankou k hypotečnímu úvěru patří pojištění klienta pro případ smrti a plné invalidity ve výši 700 Kč / měsíčně a pojištění nemovitosti za 380 Kč / měsíčně. Klient by měl mít u Komerční banky zřízen účet, za jehož vedení si Komerční banka měsíčně účtuje 34 Kč.

Česká spořitelna

Česká spořitelna nabízí hypoteční úvěr úročený roční úrokovou sazbou 3,89 % p.a., po uplatnění klientských slev se úroková sazba sníží na 2,89 % p.a. Slevy jsou uplatněny v případě, že má klient u banky aktivní bankovní účet za měsíční poplatek ve výši 120 Kč. Dále je nutné pro uplatnění slev mít zřízeno pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr za měsíční platbu 1 044 Kč. Banka po klientovi vyžaduje, aby si zřídil pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti není nabízeno Českou spořitelnou, proto si ho klient zřídí u Hasičské vzájemné pojišťovny, jehož roční pojistné je ve výši 1 763 Kč. Návrh pojistné smlouvy týkající se pojištění nemovitosti je obsahem přílohy 5. Dále získá klient slevu při zřízení hypotéky s premií. Před vyřízením hypotéky klient bance předkládá potvrzení svých příjmů a geometrický plán. Za zřízení hypotečního úvěru klient nic nehradí. Při schválení hypotečního úvěru musí klient uhradit poplatek za ocenění nemovitosti v hodnotě 5 400 Kč a poplatek za zřízení Hypotéky s premií ve výši 3 000 Kč. Hypotéka s premií představuje zvýhodněný hypoteční úvěr pro klienta v podobě finanční premie ve výši 4 % z vyčerpané částky hypotéky. Premie je vyplácena poměrně na začátku druhého a následně každého dalšího období fixace úrokové sazby po dobu 20 let od podpisu úvěrové smlouvy

Československá obchodní banka

Roční úroková míra Hypotéky s bonusem je 3,54 % p.a., po uplatnění klientských slev se úroková sazba sníží na 3,29 % p.a. Pro uplatnění klientských slev je nutné mít v ČSOB aktivní bankovní účet a mít zřízeno pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. Aktivní účet u ČSOB je zpoplatněn měsíčním poplatkem v hodnotě 90 Kč. ČSOB nabízí svým klientům pojištění schopnosti splácet úvěr ve výši 589 Kč/měsíčně. I když není pojištění nemovitosti podmínkou na uplatnění slevy, je nutné, aby si jej klient zřídil. Pojištění nemovitosti je zřízeno u Hasičské vzájemné pojišťovny, jehož roční výše pojistného představuje 1 763 Kč. V okamžiku vyřizování hypotečního úvěru musí klient doložit potvrzení svých příjmů., dále dokládá parcelní číslo pozemku, projektovou dokumentaci společně s technickou zprávou. Při vyřízení hypotečního úvěru musí být klientem uhrazeny poplatky za zřízení hypotečního úvěru a to 10 000 Kč, dále poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 4 500 Kč. Banka nabízí svým klientům Hypotéku s bonusem. Bonus představuje odměnu za věrnost v podobě odpuštění 5 % z výše úvěru. První polovina bonusu je klientům vyplacena již po 12 letech splácení úvěru.

UniCredit Bank

Banka nabízí hypoteční úvěr s 5 – ti letou fixací úrokové míry úročený roční úrokovou mírou 2,99 % p.a., která před uplatněním klientských slev činí 3,49 % p.a. Podmínkou pro uplatnění slev je nutné, aby měl klient u banky aktivní bankovní účet, který není bankou zpoplatněn. Dále je nutné mít uzavřené životního pojištění, jehož výše činí 84 000 Kč. Životní pojištění UniCredit Bank představuje jednorázové pojištění, o jehož výši bude hypoteční úvěr navýšen. V případě UniCredit Bank musí mít klient zřízeno pojištění nemovitosti, které bude opět uzavřeno u Hasičské vzájemné pojišťovny. Klient v okamžiku vyřizování hypotečního úvěru předkládá potvrzení svých příjmů za poslední 3 měsíce, a to v podobě výpisu z účtu u kterékoli banky v ČR nebo doložením výplatních pásek za poslední 3 měsíce. Banka dále po klientovi vyžaduje podklady k financované nemovitosti, kterými jsou výpis z KN předmětu zástavy, snímek katastrální mapy a odhad nemovitosti vypracovaný smluvním odhadcem banky. S vyřízením hypotečního úvěru jsou spojeny poplatky za zřízení HU v hodnotě 2 500 Kč a poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 4 500 Kč.

Hypoteční banka

Hypoteční úvěr od Hypoteční banky je úročený sazbou 3,44 % p.a., která se po uplatnění klientských slev sníží na 3,19 % p.a. Podmínkou pro uplatnění slev je důležité, aby měl u ČSOB aktivní bankovní účet zpoplatněný 90 Kč/měsíčně, dále je nutné, aby měl klient uzavřené pojištění schopnosti splácení úvěru u ČSOB. Výše měsíčního pojistného činí 582 Kč. Pojištění nemovitosti klient zřídí opět u Hasičské vzájemné pojišťovny, jehož roční pojistné činí 1 763 Kč. Před samotným uzavřením hypotečního úvěru je nutné, aby klient doložil potřebné doklady vyžadované bankou. Klientem bude doloženo potvrzení o jeho příjmu, rozpočet na částku 2 800 000 Kč a projekt výstavby nemovitosti. Doklad Hypoteční banky o potvrzení výši pracovních příjmů je obsahem přílohy 3. S uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru jsou spojeny vstupní náklady ve výši 2 900 Kč za zřízení hypotečního úvěru a dále 4 500 Kč za ocenění nemovitosti. Návrh na uzavření úvěrové smlouvy je obsahem přílohy 4.

4.1.3 Produkty stavebních spořitelen vybrané ke komparaci

Na českém trhu působí pět stavebních spořitelen poskytujících stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Pro srovnání je vybráno všech pět stavebních spořitelen. V následující Tab. 4.2 jsou uvedeny produkty jednotlivých stavebních spořitel.

Tab. 4.2 Produkty stavebních spořitel

Stavební spořitelna	Úroková sazba PÚ	Úroková sazba úvěru SS	Poplatky za zřízení (Kč)	Správa úvěrového účtu (Kč/rok)
Českomoravská stavební spořitelna	3,7 %	4,3 %	29 000	330
Modrá pyramida stavební spořitelna	2,87 %	5 %	26 500	300
Raiffeisen stavební spořitelna	3,8 %	4,9 %	25 000	360
Stavební spořitelna České spořitelny	4,05 %	4,75 %	15 000	310
Wüstenrot stavební spořitelna	3,9 %	3,70 %	47 800	300

Českomoravská stavební spořitelna

Českomoravská stavební spořitelna nabízí překlenovací úvěr úročený 3,7 % p.a. a samotný úvěr ze stavebního spoření úročený úrokovou mírou 4,3 % p.a. Stavební spořitelna při poskytnutí úvěru po klientovi vyžaduje potvrzení příjmů, předložení posledních dvou výplatních pásek, dále výpis z KN, finanční rozpočet výstavby nemovitosti. Dalšími doklady jsou pojistná smlouva k nemovitosti a rizikové životní pojištění. Klient při zřízení úvěru ze stavebního spoření musí stavební spořitelně uhradit poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 1 % z CČ (max. 15 000 Kč), který činí 15 000 Kč, dále hradí poplatek za uzavření smlouvy o poskytnutí překlenovacího úvěru 0,5 % z CČ, jehož hodnota je 14 000 Kč. Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je stavební spořitelnou poskytováno zdarma. Celkem klient za zřízení úvěru ze stavebního spoření uhradí částku 29 000 Kč. Za správu úvěrového účtu si stavební spořitelna účtuje roční poplatek 330 Kč. Úroky z vkladů představují 2 % p.a.

Modrá pyramida

Překlenovací úvěr Modré pyramidy je úročený roční úrokovou mírou 2,87 % p.a. a úvěr ze stavebního spoření 5 % p.a. úrokovou mírou. Před poskytnutím úvěru od Modré pyramidy musí klient stavební spořitelně předložit potvrzení svých příjmů v podobě dvou posledních výplatních pásek nebo v podobě potvrzení o zdanitelných příjmech. Dále musí klient předložit výpis z KN, finanční rozpočet výstavby, smlouvu o pojištění dané nemovitosti a smlouvu o rizikovém životním pojištění. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si stavební spořitelna účtuje 1 % z CČ (max. 10 000 Kč), tj. 10 000 Kč a za uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru další 1 % z CČ (max. 10 000 Kč), tj. dalších 10 000 Kč. Dále musí klient uhradit záruční listiny v hodnotě 2 500 Kč a odhad hodnoty nemovitosti 4 000 Kč. Celkem za zřízení úvěru na bydlení klient stavební spořitelně uhradí částku ve výši 26 500 Kč. Za vedení účtu si stavební spořitelna ročně účtuje částku 300 Kč. Vklady jsou stavební spořitelnou úročeny 2 % p.a. úrokovou mírou.

Raiffeisen stavební spořitelna

Raiffeisen stavební spořitelna nabízí překlenovací úvěr úročený roční úrokovou sazbou 3,8 % p.a. a úvěr ze stavebního spoření úročený 4,9 % p.a. Vklady klienta jsou úročeny 2 % p.a. úrokovou mírou. Při poskytnutí úvěru ze stavebního spoření klient dokládá potvrzení o svých příjmech, dále předkládá výpis z KN, rozpočet výstavby nemovitosti, pojistnou smlouvu nemovitosti, jejíž výstavba je předmětem úvěru a v poslední řadě je nutné předložit i smlouvu o rizikovém životním pojištění. Při uzavření smlouvy o stavebním spoření klient hradí poplatek ve výši 1 % z CČ (max. 15 000 Kč), který činí 15 000 Kč, další poplatek se vztahuje k uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru, který činí 1 % z CČ (max. 10 000), tj. 10 000 Kč. Smlouva o úvěru ze stavebního spoření je stavební spořitelnou vyhotovena bez poplatku. Celkem za zřízení úvěru na bydlení klient uhradí částku 25 000 Kč. Za vedení úvěrového účtu si stavební spořitelna účtuje roční poplatek ve výši 360 Kč.

Stavební spořitelna České spořitelny

Překlenovací úvěr Stavební spořitelny České spořitelny je úročený úrokovou mírou 4,05 % p.a. a úvěr ze stavebního spoření je úročený 4,75 % p.a. Vklady klienta jsou úročeny 2 % p. a. úrokovou mírou. Před přidělením úvěru musí klient, stejně jako u všech stavebních spořitel, doložit potvrzení svých příjmů, výpis z KN a rozpočet výstavby nemovitosti. Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření je ve výši 1 % z CČ (max. 7 500 Kč), tj. 7 500 Kč a za uzavření smlouvy o přidělení překlenovacího úvěru si stavební spořitelna účtuje 1 % z CČ (max. 7 500 Kč), tj. 7 500 Kč. Uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření není stavební spořitelnou zpoplatněno. Roční poplatek za vedení úvěrového účtu činí 310 Kč.

Wüstenrot stavební spořitelna

Překlenovací úvěr Wüstenrot stavební spořitelna nabízí za 3,9 % p.a. a úvěr ze stavebního spoření, který je úročený 3,7 % p.a. Vklady jsou úročeny 1 % p.a. Při uzavírání smlouvy o úvěru musí klient doložit potvrzení svých příjmů, výpis z KN a rozpočet výstavby nemovitosti. Před přidělením stavebního úvěru klient zaplatí poplatek za ocenění nemovitosti, který činí 4 800 Kč. Za uzavření smlouvy o stavebním spoření si stavební spořitelna účtuje 1 % z CČ (max. 30 000 Kč), tj. 28 000 Kč, za uzavření smlouvy o přidělení překlenovacího úvěru klient zaplatí poplatek ve výši 1 % z CČ (max. 15 000 Kč), tj. 15 000 Kč. Uzavření

smlouvy o úvěru ze stavebního spoření provede stavební spořitelna zdarma. Roční poplatek za vedení úvěrového účtu je 300 Kč.

4.2 Komparace hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou srovnány podle výše celkových finančních nákladů. Nejprve jsou srovnávány hypoteční úvěry, které jsou úročené úrokovými sazbami, u kterých jsou uplatněné klientské slevy. U takto úročených nákladů jsou porovnány jejich celkové finanční náklady bez zohlednění daňové úspory, poté s jejím započítáním a nakonec jsou celkové finanční náklady diskontovány.

Další srovnání hypotečních úvěrů je provedeno na základě úročení se sníženými úrokovými mírami, kdy jsou k celkovým finančním nákladům připočítány náklady spojené s úhradou životního pojištění, pojištění nemovitosti a poplatků za vedení aktivního účtu.

4.2.1 Srovnání dle celkových finančních nákladů bez zohlednění daňové úspory

Jedním z důležitých kritérií při rozhodování se o výběru vhodného hypotečního úvěru jsou celkové finanční náklady, které se váží k hypotečnímu úvěru. V Tab. 4.3 jsou uvedeny výše celkových finančních nákladů za celou dobu splácení úvěru u jednotlivých porovnávaných bank. Ve výši celkových finančních nákladů není zohledněna výše daňové úspory, kterou si klient smí odečíst od svého základu daně.

Tab. 4.3 Hodnota celkových finančních nákladů (Kč)

Banka	Zaplacené úroky	Zaplacené poplatky	Bonus	CFN bez DÚ
KB	1 445 892	7 400	0	4 253 292
ČS	1 135 482	8 400	112 000	3 831 883
ČSOB	1 360 755	59 500	140 000	3 941 530
UC	1 179 007	67 000	0	4 046 007
HB	1 266 881	52 400	0	4 119 281

Z Tab. 4.3 je zřejmé, že nejméně finančně náročným hypotečním úvěrem je úvěr od České spořitelny, jehož celkové finanční náklady představují částku 3 831 883 Kč. Druhým nejméně finančně náročným hypotečním úvěrem je úvěr od ČSOB s celkovými finančními

náklady ve výši 3 941 530 Kč. Po ČSOB následuje hypoteční úvěr od UniCredit Bank s finančními náklady, které představují hodnotu 4 046 007 Kč. Naopak nejvyšší finanční náklady připadají na hypoteční úvěr Komerční banky v celkové výši 4 253 292, tedy o 421 409 Kč více než u úvěru nabízeného Českou spořitelnou. Hypoteční úvěr od hypoteční banky je druhým nejdražším úvěrem, jehož celkové finanční náklady činí 4 119 281 Kč. Bonusy nabízené Českou spořitelnou a ČSOB představují klientské odměny za věrnost poskytované příslušnými bankami svým klientům.

4.2.2 Srovnání dle celkových finančních nákladů se zohledněním daňové úspory

Daňová úspora je dalším důležitým kritériem, které je důležité zohlednit při vyčíslení celkových finančních nákladů. Daňová úspora představuje pro klienta možnost si ze svého základu daně odečíst část zaplacených úroků z úvěru. Na následující Tab. 4.4 jsou uvedeny celkové finanční náklady se započítáním daňové úspory.

Tab. 4.4 Celkové finanční náklady se zohledněním daňové úspory (Kč)

Banka	Zaplacené úroky	Zaplacené poplatky	Bonus	Daňová úspora	CFN s DÚ
KB	1 445 892	7 400	0	216 884	4 036 408
ČS	1 135 482	8 400	112 000	170 322	3 661 561
ČSOB	1 360 755	59 500	140 000	204 113	3 737 417
UC	1 179 007	67 000	0	176 851	3 869 156
HB	1 266 881	52 400	0	190 032	3 929 249

Při zohlednění výše daňové úspory je i nadále finančně nejvýhodnějším hypotečním úvěrem úvěr nabízený Českou spořitelnou, jehož celkové finanční náklady činí 3 661 561 Kč. Druhým finančně nejvýhodnějším úvěrem je nadále úvěr od ČSOB s celkovými finančními náklady ve výši 3 737 417 Kč. Po ČSOB následuje již zmíněný úvěr od UniCredit Bank, kdy celkové finanční náklady představují hodnotu 3 869 156 Kč. Finanční náklady hypotečního úvěru od Komerční banky jsou i po započítání daňové úspory oproti ostatním hypotečním úvěrům nabízenými jinými bankami nejvyšší. Výše celkových finančních nákladů činí 4 036 408 Kč. Druhým nejnákladnějším úvěrem je úvěr od Hypoteční banky, tj.

3 929 249 Kč. Pořadí výhodnosti hypotečních úvěrů se po zohlednění daňové úspory nijak nezměnilo.

4.2.3 Srovnání dle celkových diskontovaných finančních nákladů

Hypoteční úvěry jsou porovnány podle výše celkových finančních nákladů, jejichž výše jsou diskontovány. Diskontní míra představuje 2 % inflačního cíle ČNB. V následující Tab. 4.5 jsou uvedeny výše celkových finančních nákladů po zohlednění faktoru času, tedy po diskontování.

Tab. 4.5 Výše diskontovaných celkových finančních nákladů (Kč)

Banka	Diskontované celkové finanční náklady
KB	3 166 801
ČS	2 871 921
ČSOB	2 946 950
UB	3 036 610
HB	3 083 473

Na základě srovnání celkových finančních nákladů po zohlednění faktoru času je z výše uvedené Tab. 4.5 zřejmé, že i nadále zůstává finančně nejvhodnějším úvěrem pro klienta úvěr od České spořitelny, jehož výše nákladů činí 2 871 921 Kč. Po zohlednění faktoru času klient daný hypoteční úvěr přeplatí pouze o 71 921 Kč. Při porovnání finanční náročnosti hypotečních úvěrů po zohlednění faktoru času zůstává pořadí vhodnosti úvěrů shodné s pořadím předešlého srovnání celkových finančních nákladů, které bylo provedeno na základě zohlednění daňové úspory. Opět je finančně nejméně vhodným hypotečním úvěrem úvěr od Komerční banky, kdy jeho diskontované finanční náklady představují hodnotu 3 166 801 Kč. Diskontované finanční náklady hypotečního úvěru Komerční banky jsou o 294 880 Kč vyšší než diskontované finanční náklady úvěru České spořitelny.

4.2.4 Srovnání celkových finančních nákladů po zohlednění pojistného a vedení aktivních účtů

Některé bankovní instituce poskytující hypoteční úvěr nabízejí svým klientům snížení úrokové míry. Podmínkou pro snížení úrokové míry je, že si žadatel o hypoteční úvěr musí u poskytovatele hypotečního úvěru zřídit pojištění schopnosti splácet (životní pojištění, dále jen „ŽP“), některé banky dále vyžadují i pojištění nemovitosti (PN), která je předmětem daného hypotečního úvěru. Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr má zajistit splacení hypotečního úvěru v případě, že by se klient dostal do platební neschopnosti z důvodu úrazu či úmrtí. Dále je možné uplatnit snížení úrokové sazby v případě, že má klient u poskytovatele hypotečního úvěru aktivní bankovní účet. V následující Tab. 4.6 jsou uvedeny výše celkových finančních nákladů po započítání celkových nákladů vynaložených na pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti a poplatků za vedení aktivního účtu.

Tab. 4.6 Celkové finanční náklady (Kč)

Banka	Zaplacené úroky a poplatky ¹⁵	ŽP	PN	CFN bez DÚ	CFN s DÚ	d. CFN
KB	1 463 492	210 000	114 000	4 587 492	4 370 608	3 429 628
ČS	1 067 883	313 200	44 075	4 225 158	4 054 836	3 181 527
ČSOB	1 307 255	176 700	44 075	4 188 203	3 984 089	3 141 465
UB	1 281 378	84 000 ¹⁶	44 075	4 209 453	4 027 296	3 161 066
HB	1 346 281	174 600	44 075	4 364 956	4 174 924	3 277 001

Při započítání celkové výše poplatků zahrnujících vedení aktivního účtu u příslušné banky nabízející hypoteční úvěr, dále po započítání pojistného na životním pojištění a pojištění nemovitosti, které bude placeno po celou dobu splácení hypotečního úvěru, povede ke změně pořadí výhodnosti hypotečních úvěrů.

¹⁵ Sloupec zahrnuje zaplacené úroky a poplatky včetně bonusu.

¹⁶ Životní pojištění nabízené UniCredit Bank ve výši 84 000 Kč představuje jednorázové pojistné, o které je výše hypotečního úvěru navýšena. V Tab. 4.6 je výše pojistného na životním pojištění uvedena ve sloupci ŽP pouze pro orientaci, jeho výše je ve skutečnosti započítána ve sloupci zaplacené úroky a poplatky.

Z Tab. 4.6 lze určit, že nejméně finančně náročným hypotečním úvěrem po zohlednění faktoru času je úvěr od ČSOB, jehož celkové diskontované finanční náklady činí 3 141 465 Kč. Druhým nejméně finančně náročným úvěrem je úvěr od UniCredit Bank s celkovými diskontovanými finančními náklady ve výši 3 137 653 Kč. Třetím v pořadí nejméně finančně náročným hypotečním úvěrem po zohlednění výše pojistného a poplatků za vedení aktivního účtu je úvěr od České spořitelny, jehož celkové finanční náklady představují hodnotu 3 181 527 Kč. Po zohlednění výše pojistného je nejvíce finančně náročným úvěrem nadále úvěr od Komerční banky s celkovými finančními náklady v hodnotě 3 429 628 Kč. Druhým nejvíce finančně náročným úvěrem je úvěr od Hypoteční banky, jehož celkové finanční náklady představují částku 3 277 001 Kč.

4.3 Komparace úvěrů ze stavebního spoření

Úvěry ze stavebního spoření jsou nejprve porovnány podle celkových finančních nákladů bez započítání daňové úspory, která k nim bude následně připočítána. Dále jsou úvěry ze stavebního spoření porovnány podle diskontovaných celkových finančních nákladů. Nakonec jsou úvěry ze stavebního spoření porovnány dle celkových finančních nákladů, do kterých jsou započítány platby pojistného na životním pojištění a pojištění nemovitosti, které budou placeny po celou dobu splácení úvěru ze stavebního spoření.

4.3.1 Srovnání dle celkových finančních nákladů bez zohlednění daňové úspory

Pro porovnání stavebních spořitelen jsou důležitým kritériem celkové finanční náklady. V Tab. 4.7 jsou uvedeny celkové finanční náklady bez zohlednění daňové úspory.

Tab. 4.7 Výše celkových finančních nákladů (Kč)

Stavební spořitelna	Zaplacené úroky u PÚ a ÚzSS	Zaplacené poplatky	Státní podpora	CFN bez DÚ
ČMSS	1 842 097	41 870	28 000	4 433 979
MP	1 607 326	38 200	28 000	4 192 348
RsS	1 734 953	37 540	20 000	4 394 567
SSČS	2 026 285	27 090	28 000	4 587 651
WSS	2 031 923	60 100	32 000	4 752 736

Z Tab. 4.7 je zřejmé, že celkové finanční náklady bez zohlednění daňové úspory úvěru poskytnutého Modrou pyramidou jsou oproti úvěrům ostatních stavebních spořitelen nižší. Celková výše finančních nákladů úvěru od Modré pyramidy činí 4 192 348 Kč. Druhým nejméně finančně náročným úvěrem je úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny, jehož celkové finanční náklady představují částku 4 394 567 Kč. Vyšší celkové finanční náklady jsou klientem uhrazeny u úvěru Českomoravské stavební spořitelny, tj. 4 433 979 Kč a u úvěru od Stavební spořitelny České spořitelny, které jsou ve výši 4 587 651 Kč. Finančně nejnáročnějším úvěrem je úvěr od Wüstenrot stavební spořitelny, kdy klient na celkových finančních nákladech spojených s úvěrem zaplatí 4 752 736 Kč.

4.3.2 Srovnání dle celkových finančních nákladů při zohlednění daňové úspory

Stejně jako při srovnání hypotečních úvěrů je i u porovnání stavebních úvěrů důležitá výše celkových finančních nákladů při započítání daňové úspory. Na Tab. 4.8 jsou uvedeny celkové finanční náklady při zohlednění daňové úspory pro jednotlivé úvěry ze stavebního spoření.

Tab. 4.8 Celkové finanční náklady po zohlednění daňové úspory (Kč)

Stavební spořitelna	Zaplacené úroky u PÚ a ÚzSS	Zaplacené poplatky	Státní podpora	Daňová úspora	CFN s DÚ
ČMSS	1 842 097	41 870	28 000	276 315	4 157 665
MP	1 607 326	38 200	28 000	241 099	3 951 249
RsS	1 734 953	37 540	20 000	260 243	4 134 324
SSČS	2 026 285	27 090	28 000	303 943	4 283 708
WSS	2 031 923	60 100	32 000	304 788	4 447 948

Finančně nejvhodnějším stavebním úvěrem je i po zohlednění daňové úspory opět úvěr Modré pyramidy, jehož celkové finanční náklady představují částku 3 951 249 Kč. Druhým nejméně finančně náročným stavebním úvěrem je opět úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny s náklady ve výši 4 134 324 Kč. Vyšší celkové finanční náklady jsou spojeny s úvěrem od Českomoravské stavební spořitelny, tj. 4 157 665 Kč a s úvěrem od Stavební spořitelny České spořitelny, jejichž výše je 4 283 708 Kč. Finančně nejnáročnějším stavebním

úvěrem zůstává i nadále úvěr od Wüstenrot stavební spořitelny s celkovými finančními náklady v hodnotě 4 447 948 Kč. Výsledné pořadí vhodnosti úvěrů ze stavebního spoření dle srovnání celkových finančních nákladů po započtení daňové úspory je shodné s pořadím, které vyplývá na základě srovnání pomocí celkových finančních nákladů bez zohlednění daňové úspory.

4.3.3 Srovnání dle celkových diskontovaných finančních nákladů

Po porovnání úvěrů ze stavebního spoření dle celkových finančních nákladů bez započítání daňové úspory a po jejím započítání následuje srovnání stavebních úvěrů dle celkových diskontovaných finančních nákladů. V Tab. 4.9 je uvedena výše diskontovaných celkových finančních nákladů úvěrů od stavebních spořitelen.

Tab. 4.9 Výše diskontovaných celkových finančních nákladů (Kč)

Stavební spořitelna	Diskontované celkové finanční náklady
ČMSS	3 252 328
MP	3 058 039
RsS	3 305 891
SSČS	3 351 352
WSS	3 450 005

Na základě porovnání diskontovaných celkových finančních nákladů souvisejících se stavebním úvěrem je pro klienta i nadále nejméně finančně náročným úvěrem úvěr nabízený Modrou pyramidou, jehož diskontované náklady jsou ve výši 3 058 039 Kč. Druhým nejméně finančně náročným stavebním úvěr je úvěr nabízený ČMSS se svými diskontovanými náklady ve výši 3 252 328 Kč. Po úvěru, který je nabízený ČMSS, následují úvěry od Raiffeisen stavební spořitelny a od Stavební spořitelny České spořitelny. Úvěr od Wüstenrot stavební spořitelny je po zohlednění faktoru času se svými diskontovanými náklady, které představují částku 3 450 005 Kč, opět pro klienta nejméně finančně vhodným úvěrem. Po zohlednění faktoru času se pořadí výhodnosti úvěrů ze stavebního spoření pozměnila.

4.3.4 Srovnání dle celkových finančních nákladů po zohlednění výše pojistného

Stavební spořitelny stejně jako hypoteční banky doporučují svým klientům, aby si před uzavřením úvěrové smlouvy zřídili životní pojištění a pojištění nemovitosti. Životní pojištění se vztahuje na krytí případných rizik, která znemožňují klientovi splácet úvěr. Mezi taková rizika patří následky úrazu, které vedou k trvalé invaliditě, či k úmrtí klienta. Pojištění nemovitosti se vztahuje na nemovitost, která je předmětem úvěru ze stavebního spoření. V případě úvěru ze stavebního spoření klient uvažuje a pojištění nemovitosti u Hasičské vzájemné pojišťovny. Hasičská vzájemná pojišťovna nabízí pojištění nemovitosti (PN), kdy je pojistné hrazeno v pravidelných ročních úhradách, jejichž hodnota činí 1 763 Kč. Wüstenrot nabízí životním pojištění muže ve věku 32 let za měsíční pojistné ve výši 1 435 Kč. V případě uskutečnění výše zmíněných rizik by následné pojistné plnění pomohlo uhradit zbývající část zatím nesplaceného úvěru. V následující Tab. 4.10 jsou uvedeny výše celkových finančních nákladů po zohlednění pojistného.

Tab. 4.10 Celkové finanční náklady (Kč)

Stavební spořitelna	Zaplacené úroky a poplatky ¹⁷	ŽP	PN	CFN bez DÚ	CFN s DÚ	d. CFN
ČMSS	1 855 967	430 500	44 075	4 908 554	4 632 240	3 625 871
MP	1 617 526	430 500	44 075	4 666 923	4 425 824	3 431 582
RsS	1 752 493	430 500	44 075	4 869 142	4 608 899	3 679 434
SSČS	2 025 375	430 500	44 075	5 062 226	4 758 283	3 724 895
WSS	2 060 023	430 500	44 075	5 227 311	4 922 523	3 823 548

Při zohlednění výší životního pojištění a pojištění nemovitosti se celkové finanční náklady úvěru ze stavebního spoření oproti hypotečním úvěrům výrazně zvýší. Z předešlé Tab. 4.10 je zřejmé, že úvěr od Modré pyramidy je opět nejméně finančně náročným, kdy jeho celkové diskontované finanční náklady činí 3 431 582 Kč. Po úvěru od Modré pyramidy následují se svojí finanční vhodností úvěry od Českomoravské stavební spořitelny, úvěr od Raiffeisen stavební spořitelny a úvěr od Stavební spořitelny České spořitelny. Nejvíce

¹⁷ Sloupec zahrnuje zaplacené úroky a poplatky včetně státní podpory.

finančně náročným úvěrem je úvěr od Wüstenrot stavební spořitelny s celkovými diskontovanými finančními náklady ve výši 3 823 548 Kč.

4.4 Komparace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

V následující části kapitoly bude provedena vzájemná komparace nejvhodnějšího hypotečního úvěru s nejvhodnějším úvěrem ze stavebního spoření. Ke vzájemné komparaci jsou vybrány úvěry, které na základě vyhodnocení předešlých porovnávání byly zvoleny za finančně nejvhodnější.

4.4.1 Srovnání dle celkových finančních nákladů při snížených úrokových mírách hypotečních úvěrů

Za finančně nejvhodnější hypoteční úvěr při úročení úrokovými mírami, u kterých byly uplatněny klientské slevy, byl vyhodnocen úvěr od České spořitelny. Z úvěrů ze stavebního spoření byl s nejnižšími finančními náklady vybrán úvěr nabízený stavební spořitelnou Modré pyramidy. V následující Tab. 4.11 jsou uvedeny důležité parametry vzájemně porovnávaných úvěrů.

Tab. 4.11 Parametry porovnávaných úvěrů

Parametry	Česká spořitelna	Modrá pyramida stavební spořitelna
Úroková míra	2,89 %	-
Úroková míra z PÚ	-	2,87 %
Úroková míra ze SS	-	5,00 %
Zaplacené úroky	1 135 482 Kč	1 607 326 Kč
Zaplacené poplatky	8 400 Kč	38 200 Kč
Bonus	112 000 Kč	-
Státní podpora	-	28 000 Kč
CFN bez Dú	3 831 883 Kč	4 192 348 Kč
CFN s Dú	3 661 561 Kč	3 951 249 Kč
Diskontované CFN	2 871 921 Kč	3 058 039 Kč

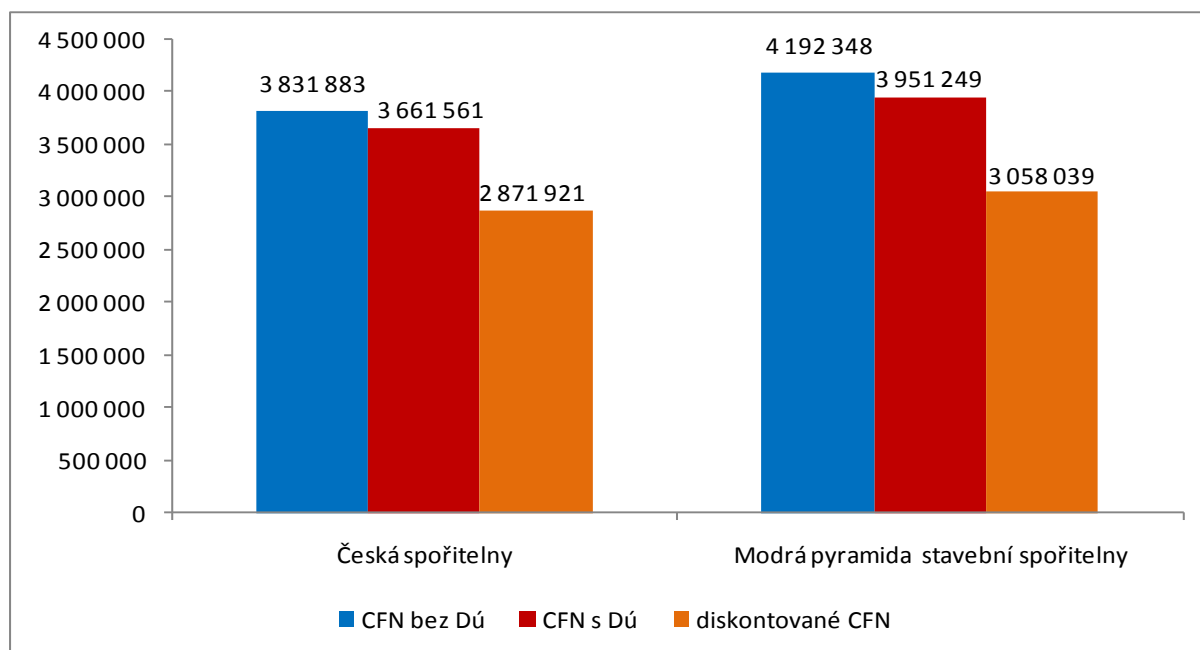
Hypoteční úvěr České spořitelny je úročený 2,89 % p.a. Modrá pyramida nabízí překlenovací úvěr úročený takřka shodnou roční úrokovou mírou, která je ve výši 2,87 % p.a. Řádný úvěr je úročený podstatně vyšší úrokovou sazbou, která představuje 5 % p.a. Již při porovnání výše ročních úrokových sazeb je zřejmé, že hypoteční úvěr bude pro našeho klienta vhodnější variantou financování vlastního bydlení.

V případě výběru financování vlastního bydlení prostřednictvím úvěru od Modré pyramidy by klient zaplatil na úrocích 1 607 326 Kč, což je více než při výběru financování prostřednictvím hypotečního úvěru, které představují částku 1 135 482 Kč, tedy o 471 844 Kč méně než v případě financování prostřednictvím stavebního úvěru Modré pyramidy. Z Tab. 4.12 je dále zřejmé, že klient na celkových poplatcích po celou dobu splácení úvěru zaplatí u České spořitelny podstatně méně než u úvěru od Modré pyramidy. Rozdíl mezi výši zaplacených poplatků činí 29 800 Kč.

Česká spořitelna v rámci svého hypotečního úvěru nabízí svým klientům bonus, který představuje zvýhodnění hypotečního úvěru v podobě 4 % z již vyčerpané částky úvěru. Bonus je vždy vyplácen po uplynutí fixace úrokové sazby. V případě klientova úvěru ve výši 2 800 000 Kč, představuje bonus částku 112 000 Kč, který bude postupně vyplácen ve třech pravidelných platbách po 37 333 Kč, vždy po uplynutí doby fixace. Při volbě financování vlastního bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření získá klient ve fázi dospívání do 40 % CČ státní podporu ve výši 28 000 Kč. Státní podpora je vždy vyplácena v dubnu následujícího roku předcházejícího roku, ve kterém vznikl nárok na uplatnění státní podpory. V případě klientova úvěru je státní podpora postupně vyplácena ve čtrnácti pravidelných platbách, jejich výše představuje částku 2 000 Kč.

Na následujícím Grafu 4.1 jsou zachyceny výše celkových finančních nákladů bez započítání daňové úspory, celkové finanční náklady s jejím započítáním a celkové diskontované náklady.

Graf 4.1 Celkové finanční náklady



Z Grafu 4.1 je zřejmé, že finančně vhodnějším úvěrem je hypoteční úvěr od České spořitelny. Ze vzájemné komparace hypotečního úvěru České spořitelny a stavebního úvěru od Modré pyramidy stavební spořitelny vyplývá, že hypoteční úvěr je v případě našeho klienta při výši úvěru 2 800 000 Kč nejvhodnější variantou financování vlastního bydlení. Klient při volbě formy financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru od České spořitelny zaplatí na celkových finančních nákladech bez započítání daňové úspory o 360 465 Kč méně než u úvěru od Modré pyramidy. Po započítání daňové úspory k celkovým finančním nákladům klient u hypotečního úvěru oproti stavebnímu úvěru ušetří 289 688 Kč. Po zohlednění faktoru času jsou celkové diskontované finanční náklady hypotečního úvěru o 186 118 Kč nižší než u úvěru poskytovaného Modrou pyramidou stavební spořitelny. Ušetřené finanční prostředky může klient využít pro jiné účely než k financování bytové potřeby.

4.4.2 Srovnání dle celkových finančních nákladů po zohlednění výše pojistného a poplatků za vedení aktivního účtu

Pro vzájemnou komparaci konkurenčních produktů při zohlednění výše pojistného, byl opět v případě úvěru ze stavebního spoření jako finančně nejvýhodnější úvěr od Modré pyramidy. Po zohlednění výše pojistného a poplatků za vedení aktivního účtu u hypotečních

úvěrů byl zvolen úvěr od ČSOB. V následující Tab. 4.12 jsou uvedeny parametry porovnávaných úvěrů sloužících k financování vlastního bydlení.

Tab. 4.12 Parametry porovnávaných úvěrů

Parametry	ČSOB	Modrá pyramida stavební spořitelna
Úroková míra	3,29 %	-
Úroková míra z PÚ	-	2,87 %
Úroková míra ze SS	-	5,00 %
Zaplacené úroky	1 360 755 Kč	1 607 326 Kč
Zaplacené poplatky	86 500 Kč	38 200 Kč
Bonus	140 000 Kč	-
Státní podpora	-	28 000 Kč
Životní pojištění	176 700 Kč	430 500 Kč
Pojištění nemovitosti	44 075 Kč	44 075 Kč
CFN bez Dů	4 188 203 Kč	4 666 923 Kč
CFN s Dů	3 984 089 Kč	4 425 824 Kč
Diskontované CFN	3 141 465 Kč	3 431 582 Kč

Hypoteční úvěr ČSOB je úročený 3,29 % p.a. Modrá pyramida nabízí překlenovací úvěr úročený takřka shodnou roční úrokovou mírou, která je ve výši 2,87 % p.a. Řádný úvěr je úročený podstatně vyšší úrokovou sazbou, která představuje 5 % p.a.

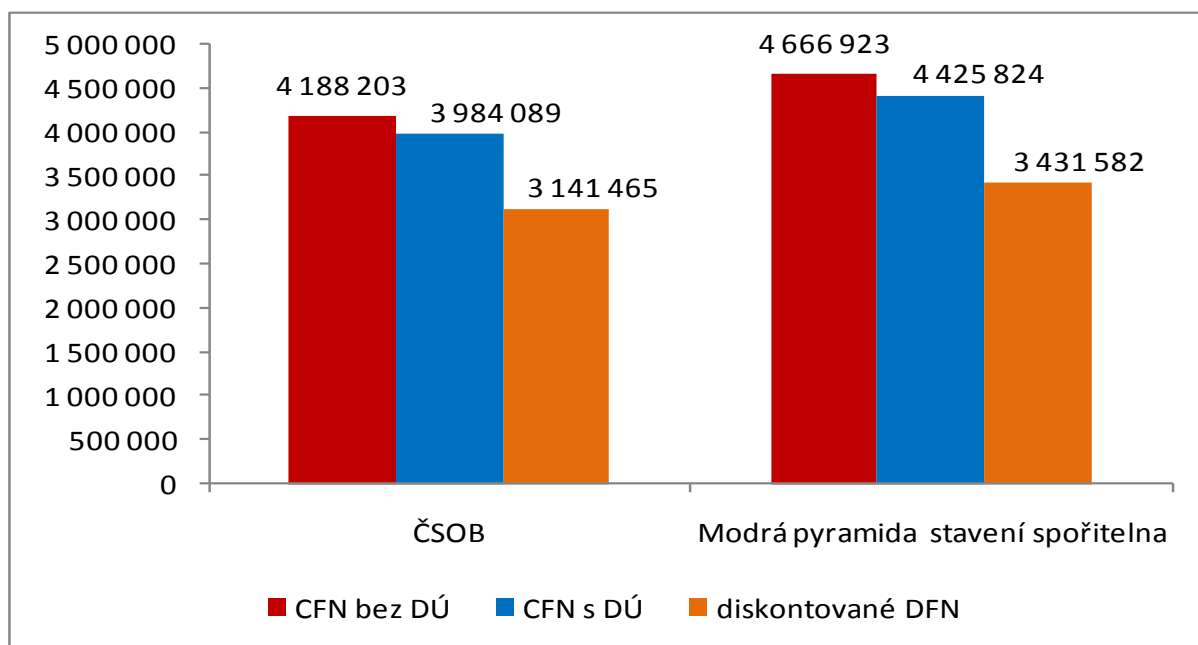
Při volbě hypotečního úvěru klient zaplatí na úrocích 1 360 755 Kč, tedy o 246 571 Kč méně, než by tomu tak bylo u úvěru nabízeného Modrou pyramidou stavební spořitelnou. U úvěru ze stavebního spoření by klient na úrocích zaplatil za celou dobu splácení 1 607 326 Kč. V případě hypotečního úvěru klient zaplatí za celkové poplatky více, než u stavebního úvěru. Rozdíl mezi poplatky však není pro našeho klienta rozhodujícím kritériem při volbě způsobu financování vlastního bydlení.

Klient v případě financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru zaplatí na celkovém pojistném rizikového životního pojištění 176 700 Kč. Životní pojištění je klientem zřízeno u ČSOB. Pojištění nemovitosti není ČSOB nabízeno, ale je nutné, aby bylo klientem zřízeno, proto si jej klient sjedná u Hasičské vzájemné pojišťovny, jehož celková výše pojistného po dobu 25 let představuje 44 075 Kč. U úvěru ze stavebního spoření by

klient na životním pojištění po celou dobu splácení úvěru zaplatil 430 500 Kč. Pojištění nemovitosti je i u úvěru ze stavebního spoření zříceno u téže pojišťovny, jak tomu bylo v případě hypotečního úvěru.

V následujícím Grafu 4.2 jsou zachyceny celkové finanční náklady obou produktů po započítání pojistného.

Graf 4.2 Celkové finanční náklady (Kč)



Při provedení vzájemné komparace konkurenčních produktů je zřejmé, že hypoteční úvěr od ČSOB je oproti úvěru od Modré pyramidy výrazně finančně výhodnější. Rozdíl mezi celkovými diskontovanými finančními náklady hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření činí 290 117 Kč.

5 Závěr

Financování vlastního bydlení je velmi nákladnou investicí. Většina lidí si nemůže dovolit pořídit vlastní bydlení z vlastních finančních zdrojů, proto se spousta z nich přiklání k variantě financování vlastního bydlení z cizích zdrojů. K financování vlastního bydlení prostřednictvím cizích zdrojů slouží hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření.

Cílem bakalářské práce bylo srovnání produktů určených k financování bytových potřeb a na základě získaných poznatků, následné určení nejvhodnějšího způsobu financování vlastního bydlení.

Pro dosažení nadefinovaného cíle byla bakalářská práce rozdělena do tří kapitol. Druhá kapitola bakalářské práce byla zaměřena na charakteristiku produktů sloužících pro financování vlastního bydlení, na jejich právní vymezení na území České republiky. Financování vlastního bydlení bývá nejčastěji uskutečňováno pomocí hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření. Dále byla ve druhé kapitole uvedena používaná metodologie sloužící k výpočtům pro následnou komparaci produktů sloužících k financování vlastního bydlení.

Třetí kapitola bakalářské práce byla věnována historickému vývoji hypotečních úvěrů na finančním trhu České republiky od jejich počátků až po současnost. Dále byla zaměřena na vývoj stavebního spoření na území České republiky od jejich historických počátků až po současnost. Dále byla uvedena krátká zmínka o Asociaci českých stavebních spořitelů, která podporuje a chrání společné zájmy stavebních spořitelů na českém finančním trhu.

Čtvrtá kapitola bakalářské práce byla zaměřena na komparaci produktů určených k financování vlastního bydlení, kdy byl mezi hypotečními úvěry vybrán nejvhodnější produkt a mezi úvěry ze stavebního spoření byl taktéž vybrán finančně nejvhodnější produkt. Porovnávání produktů probíhalo na základě výše celkových finančních nákladů bez započítání daňové úspory, poté podle výše celkových finančních nákladů po jejím započítání a v neposlední řadě byl u celkových finančních nákladů zohledněn faktor času. Dále byly konkurenční produkty porovnávány dle celkových finančních nákladů při započítání výše pojistného zaplaceného na životním pojištění a pojištění nemovitosti a poplatků za vedení aktivního účtu u příslušné banky. Nakonec byla provedena jejich vzájemná komparace a bylo navrženo optimální financování vlastního bydlení.

U nadefinovaného klienta byl na základě provedené komparace produktů sloužících k financování vlastního bydlení z každé možnosti financování vybrán finančně nejvhodnější produkt. V případě hypotečních úvěrů bez zohlednění výší pojistného a poplatků za vedení aktivního účtu byl nejvhodnějším úvěrem vyhodnocen úvěr od České spořitelny. Hypoteční úvěr byl úročený 2,89 % p.a. Po započítání budoucí inflace, tedy po zohlednění faktoru času představovaly diskontované celkové finanční náklady 2 871 921 Kč.

Po zohlednění výší pojistného a poplatků za vedení aktivního účtu byl z hypotečních úvěrů jako finančně nejvhodnější úvěr určen úvěr od ČSOB. Hypoteční úvěr od ČSOB byl oproti úvěru od České spořitelny úročený vyšší úrokovou mírou, která byla ve výši 3,29 % p.a., ale výše celkových poplatků a pojistného nabývala nižších hodnot, proto byl po jejich započítání zvolen za finančně nejvhodnější úvěr. Celkové diskontované finanční náklady hypotečního úvěru ČSOB činily 3 141 465 Kč

V případě srovnávání úvěrů ze stavebního spoření bez zohlednění výší pojistného na životním pojištění a pojištění nemovitosti byl za finančně nejvhodnější úvěr zvolen úvěr od Modré pyramidy, jehož celkové diskontované finanční náklady představovaly hodnotu 3 058 039 Kč.

Při započítání výší pojistného byl za finančně nejvhodnější úvěr ze stavebního spoření opět zvolen úvěr nabízený Modrou pyramidou stavební spořitelnou. Po zohlednění faktoru času představovaly celkové diskontované finanční náklady částku 3 431 582 Kč.

Po provedení vzájemná komparace výše zmíněných produktů vyplývá, že v případě námi nadefinovaného klienta je hypoteční úvěr nejvhodnější formou financování vlastního bydlení. Úvěry ze stavebního spoření se ve všech případech vzájemného srovnání jeví jako méně finančně atraktivní formy financování vlastního bydlení.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje:

1. DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 225 s. ISBN 978-80-86929-68-2.
2. DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
3. JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
4. LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9
5. POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
6. POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. Vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 414 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
7. PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 2002. 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
8. RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada, 2009, 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
9. SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ. *Podniková ekonomika*. 5. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010. 445 s. ISBN 978-80-7400-336-3.
10. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada, 2005. 123 s.. ISBN 80-247-1097-8.

Elektronické zdroje:

1. Hypoindex.cz. *Proč jsou emise hypotečních zástavních listů s útlumu?* 2010 [online]. Hypoindex.cz [10. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>
2. Finance.cz. *Typy hypotečních úvěrů* 2012 [online]. Finance.cz [11. 11. 2013]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

3. Lbbw.cz. *Jaký rozdíl je mezi účelovou a neúčelovou hypotékou?* 2010 [online]. Lbbw.cz [11. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/srv/cps/content/pub/cs/financni-informacni-servis/poradna/33-jaky-je-rozdil-mezi-ucelovou-a-neucelovou-hypotekou.shtml/>
4. Finance.cz. *Zajištění hypotečního úvěru* 2012 [online]. Finance.cz [12. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>
5. Finance.cz. *Podpory hypotečního úvěrování na bydlení* 2012 [online]. Finance.cz [12. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/podpory/>
6. Měsec.cz. *Výše státní podpory hypotečního úvěru* 2012 [online]. Měsec.cz [12. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>
7. Penízenavic.cz. *Jaká je maximální výše hypotečního úvěru?* 2011 [online]. Penízenavic.cz [12. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/jaka-je-maximalni-vyse-hypotecniho-uveru>
8. Finance.cz. *Úroky z úvěru jako nezdánitelná částka* 2012 [online]. Finance.cz [13. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/danovy-odpocet-uroku/>
9. Finance.cz. *Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru* 2012 [online]. Finance.cz [13. 11. 2012]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/doklady/>
10. Hypoteční banka.cz. *Náležitosti úvěrové smlouvy* 2012 [online]. Hypoteční banka.cz [13. 11. 2013]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteka-krok-za-krokem/dokumenty-ke-stazeni/#pro-uzavreni/>
11. Hypoindex.cz. *Americká hypotéka* 2008 [online]. Hypoindex.cz [16. 12. 2012]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/americka-hypoteka/>
12. Asociace českých stavebních spořitelů. *Průběh spoření* 2012 [online]. Asociace českých stavebních spořitelů [22. 12. 2012]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>

13. Abalio. *Úvěry ze stavebního spoření 2010* [online]. Abalio.cz [22. 12. 2012]. Dostupné z: <http://www.abalio.cz/fyzicke-osoby/uvery-ze-stavebniho-sporeni.html/>
14. Měšec.cz. *Hypoteční úvěr dnes a v minulosti. Malá hypotéka se bance nevyplatí.* 2012 [online]. Měšec.cz [23. 12. 2012]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/hypotecni-uvery-dnes-a-v-minulosti-mala-hypoteka-se-bance-nevyplati/>
15. Securitiprinting.cz. *Hypoteční zástavní listy 2012* [online]. Securitiprinting.cz [23. 12. 2012]. Dostupné z: http://www.securityprinting.org/dluhopisy/05/06/05060_0052_hypot-hekenbank.htm/
16. Hypoindex.cz: *Fincentrum Hypoindex prosinec 2012: Nejvyšší objemy a nejnižší sazby roku.* 2012 [online]. Hypoindex.cz [28. 1. 2013]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-prosinec-2012-nejvyssi-objemy-a-nejnizsi-sazby-roku/>
17. Hypoindex.cz: *Hypoindex vývoj 2012* [online]. Hypoindex.cz [28. 1. 2013]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj>
18. Stavební spoření: *Stavební spořitelny v České republice 2013* [online]. Stavební spoření [28. 1. 2013]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.biz/sporeni-srovnani.8/stavebni-sporitelny-v-ceske-republice.106.html/>
19. Asociace českých stavebních spořitelů. *Novela Zákona o stavebním spoření 2013* [online]. Asociace českých stavebních spořitelů [28. 1. 2013]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/>
20. Asociace českých stavebních spořitelů. *Grafy stavebního spoření 2012* [online]. Asociace českých stavebních spořitelů [27. 3. 2013]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>
21. Asociace českých stavebních spořitelů.: *O Asociaci českých stavebních spořitelů 2012* [online]. Asociace českých stavebních spořitelů [27. 03. 2013]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/acss/>
22. Ministerstvo pro místní rozvoj v ČR. *MMR: Stavební spoření 2012.* [online]. MMR [27. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova->

politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Stavebni-sporeni/

23. ČECHLOVSKÁ, Šárka. Aplikované právo. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky* [online]. 2005, roč. 3, č. 1 [23. 12. 2012]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf/>
24. Komerční banka. *Sazebník KB 2013* [online]. KB [6. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20130416-sazebnik-1-obcane.pdf?20130417131256>
25. Československá obchodní banka. *Sazebník pro fyzické osoby 2013* [online]. ČSOB [7. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx/>
26. Českomoravská stavební spořitelna. *Sazebník úhrad 2013* [online]. ČMSS [2013-03-10]. Dostupné z: https://www.cmss.cz/data/pdf/sazebnik_uhrad_1-6-2012.pdf/
27. Modrá pyramida. *Služby pro fyzické osoby 2013* [online]. Modrá pyramida [10. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby/>
28. Raiffeisen stavební spořitelna. *Sazebník úhrad 2013* [online]. Raiffeisen stavební spořitelna [10. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>
29. Hypoteční banka. *Sazebník pro fyzické osoby 2013* [online]. Hypoteční banka [12. 3. 2013]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
30. Wüstenrot stavební spořitelna. *Sazebník poplatků 2013* [online]. Wüstenrot stavební spořitelna [8. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/sazebnik-poplatku/sazebnik-uhrad-za-poskytovane-sluzby-platny-od-22-04-2013.html/>
31. Česká národní banka. *ČNB: cílování inflace v ČR 2013* [online]. ČNB [27. 3. 2013]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/cilovani.html#inflacni_cile/

Ostatní zdroje:

1. Zákon č. 586/1992 Sb., o dáních z příjmů
2. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
3. Zákon č 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Seznam zkratek

CČ	.... Cílová částka
CFN bez Dú	.... Celkové finanční náklady bez daňové úspory
CFN s Dú	.... Celkové finanční náklady s daňovou úsporou
CFN	.... Celkové finanční náklady
ČMSS	.... Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
ČNB	.... Česká národní banka, a. s.
ČS	.... Česká spořitelna, a. s.
ČSOB	.... Československá obchodní banka, a. s.
d.CFN	.... Diskontované celkové finanční náklady
Dú	.... Daňová úspora
EU	.... Evropská unie
HB	.... Hypoteční banka
HU	.... Hypoteční úvěr
HZL	.... Hypoteční zástavní listy
KB	.... Komerční banka
Kč	.... Korun českých
LTV	.... Loan to Value
MP	.... Modrá pyramida stavení spořitelna, a. s.
p.a	.... Per annum (roční)
p.m	.... Per mensem (měsíční)
PN	.... Pojištění nemovitosti
PÚ	.... Překlenovací úvěr
RsS	.... Raiffeisen stavební spořitelna, a. s.
SS	.... Stavební spoření
SSČS	.... Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
UB	... UniCredit Bank, a. s.
ÚzSS	.... Úvěr ze stavebního spoření
WSS	.... Wüstenrot stavební spořitelna, a. s.
ŽP	.... Životní pojištění

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít své dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla naloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 30. dubna 2013



.....
jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

Příloha 1: Doklad Komerční banky o potvrzení výši pracovního příjmu

Příloha 2: Seznam dokladů předkládaných klientem při podání žádosti o úvěr od Komerční banky

Příloha 3: Doklad Hypoteční banky o potvrzení výši pracovního příjmu

Příloha 4: Návrh na uzavření úvěrové smlouvy u Hypoteční banky

Příloha 5: Nabídka pojistné smlouvy od Hasičské vzájemné pojišťovny

Příloha 1

Doklad Komerční banky o potvrzení výši pracovního příjmu

**KB****Potvrzení o výši pracovního příjmu**

Obchodní firma/název/ příjmení a jméno	
Sídlo/adresa zaměstnavatele vč. PSČ	
IČ	Číslo telefonu zaměstnavatele (pevná linka)

(dále jen „Zaměstnavatel“)

1. Zaměstnavatel tímto potvrzuje, že

☐ žadatel o úvěr☐ ručitel**fyzická osoba**

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt vč. PSČ):	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:	

(dále jen „Zaměstnanec“)

je u něho zaměstnán jako _____¹ od _____²

2. Pracovní poměr Zaměstnance je uzavřen na dobu

☐ určitou, a to do _____ / ☐ dohodu o pracovní činnosti, a to do _____ / ☐ na dobu neurčitou³

3. Měsíční příjem Zaměstnance činí

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců:	Kč
Hrubý roční příjem bez pojistného za poslední zdaňovací období:	Kč

Vypíšte pouze pokud zaměstnanecký poměr trvá méně než 12 měsíců a uveďte počet měsíců jeho trvání číslíci (min. 3 měsíce):

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních měsíců:	Kč
---	----

4. Z příjmu Zaměstnance ☐ jsou / ☐ nejsou prováděny srážky:

Srážky na základě výkonu rozhodnutí:	Kč
Splátky:	Kč
Jiné:	Kč

5. Zaměstnavatel prohlašuje, že se Zaměstnancem není vedeno jednání o rozvázání jeho pracovního poměru a že Zaměstnanec není ve zkušební době.

6. Zaměstnavatel bere na vědomí oprávnění Komerční banky, a. s., (dále též „Banka“) ověřit si informace obsažené v tomto Potvrzení o výši pracovního příjmu, zejména telefonicky, a případně požadovat opětovné vystavení Potvrzení o výši pracovního příjmu shora uvedeného Zaměstnance.

7. Toto potvrzení platí 30 dnů ode dne vystavení.

V

Místo a datum vystavení potvrzení

Potvrzení vystavil, telefon

Razítko a podpis Zaměstnavatele

Souhlasím s oprávněním Banky ověřit si informace obsažené v Potvrzení o výši pracovního příjmu u mého Zaměstnavatele, zejména telefonicky, a případně se na něj obrátit s žádostí o opětovné vystavení Potvrzení o výši pracovního příjmu. Za tímto účelem je Banka oprávněna poskytnout danému Zaměstnavateli údaje vztahující se k projednávanému úvěru / ručení. Jsem si vědom/a skutečnosti, že Banka bude zpracovávat mnou poskytnuté osobní údaje v rozsahu, v jakém jsem je Bance poskytl/a v souvislosti s touto žádostí za účelem jednání o smluvním vztahu. Jsem si vědom/a, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné a že na svou písemnou žádost mám za podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, právo na informace o osobních údajích o mně zpracovávaných, jakož i další práva, a to zejména právo obrátit se v případě porušení povinností Banky na Úřad pro ochranu osobních údajů se žádostí o zajištění opatření k nápravě a další oprávnění dle ust. § 21 zákona.

¹ Doplněte pracovní zařazení.

² Doplněte den, měsíc a rok.

³ Hodící se zaškrtněte.

Podpis Zaměstnance

Zdroj: Informační centrum společnosti Komerční banka, a.s.

Příloha 2

Seznam dokladů předkládaných klientem při podání žádosti o úvěr od Komerční banky



Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí úvěru:
hypotečního
překlenovacího hypotečního
předhypotečního

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input checked="" type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... <i>(za všechny spolužadatele)</i>
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné <i>(pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost a v posledních 14 dnech bylo zažádáno o změnu oprávnění k podnikatelské činnosti)</i>
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu vypořádání společného jmění manželů <i>nebo</i> Dohoda o zúžení společného jmění manželů

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input checked="" type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti <i>(ne starší 1 měsíc)</i>
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období <i>(za poslední zdaňovací období)</i>
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy <i>nebo</i> Budoucí nájemní smlouvy <i>(za předpokladu, že tyto příjmy budou použity pro splácení úvěru)</i>
<input type="checkbox"/>	Čestné prohlášení o dostatečných zdrojích ke splácení úvěru <i>(za předpokladu že se jedná o hypoteční úvěr s alternativním hodnocením příjmu – do 60% z ceny nemovitosti)</i>

<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru <i>(doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)</i>
--------------------------	--

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti <i>(např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)</i>
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán <i>(pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí)</i>
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení <i>(pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)</i>
<input type="checkbox"/>	Fotografie zastavované nemovitosti <i>(pouze v případě, že posouzení rizika zástavy (ocenění) bude probíhat formou DTS)</i>

Další doklady podle účelu úvěru

Účel úvěru – VÝSTAVBA, REKONSTRUKCE, MODERNIZACE, OPRAVA	
<input checked="" type="checkbox"/>	Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (stavební část) <i>(projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)</i>
<input type="checkbox"/>	Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci <i>nebo</i> Doklad o ohlášení stavebních prací
<input type="checkbox"/>	Smlouva o dílo s dodavatelem <i>(projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)</i>
<input type="checkbox"/>	Sestavení rozpočtových nákladů stavby / rekonstrukce <i>(projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)</i>
<input type="checkbox"/>	Smlouva o výstavbě <i>(týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)</i>
<input type="checkbox"/>	Prohlášení vlastníka <i>(týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)</i>

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. **Bance zůstává kopie**, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje **právo vyžádat si další doklady** potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.

Zdroj: Informační centrum společnosti Komerční banka, a.s.

Příloha 3

Doklad Hypoteční banky o potvrzení výši pracovního příjmu



Potvrzení

o výši pracovního příjmu

1. Údaje o zaměstnavateli

Název			
IČ		Sídlo	

2. Údaje o zaměstnanci

Příjmení		Jméno		Titul	
Datum narození		Datum zahájení pracovního poměru			
Současná pracovní funkce					
Průměrný čistý měsíční příjem, včetně případných dávek v nemoci, v minulém roce činil Kč					
Průměrný čistý měsíční příjem, včetně případných dávek v nemoci, za poslední 3 měsíce, tj. od do činil Kč					
Aktuální výše hrubé základní mzdy				Kč	
Mzda je	<input type="checkbox"/> vyplácena v hotovosti		<input type="checkbox"/> zasílána na účet		
Zaměstnanec uplatňuje slevy na dani			<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE		
Z pracovního příjmu jsou/nejsou ¹⁾ prováděny srážky na základě výkonu rozhodnutí/dohody o srážkách ze mzdy ¹⁾					
Účel srážky					Kč
					Kč

Potvrzujeme, že se zaměstnancem není vedeno jednání o ukončení jeho pracovního poměru a pracovní poměr není sjednán na dobu určitou.

Pokud je pracovní poměr sjednán na dobu určitou, potvrzujeme, že je sjednán do:

Zkušební doba trvá¹⁾, uplynula¹⁾, nebyla stanovena¹⁾. Pokud příjem za poslední rok byl od více zaměstnavatelů, vyplňuje toto Potvrzení jen poslední zaměstnavatel.

V dne

Potvrzení vystavil: tel.:
jméno a příjmení / funkce

Podpis a razítko zaměstnavatele:

Zdroj: Informační centrum společnosti Hypoteční banka, a.s.

Příloha 4

Návrh na uzavření úvěrové smlouvy u Hypoteční banky

Návrh

na uzavření smlouvy o úvěru

Vážený kliente,

jsme potěšeni Vaším zájmem o úvěry z nabídky produktů Hypoteční banky. V předcházejících jednáních jsme se seznámili s Vaším záměrem a nyní bychom Vás chtěli požádat o vyplnění návrhu a upřesnění příslušných údajů. Naši obchodní manažeři Vám s přípravou podkladů rádi pomohou.

Typ produktu		Typ služby	
Zpracovatel		Doporučitel	

1. Základní informace o úvěru

Výše úvěru v Kč		Čerpání na návrh na vklad	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Z toho doplňková část úvěru v Kč ¹		Délka úvěru v letech	
Předpoklad čerpání od		Den splátky v měsíci ²	
Předpoklad čerpání do		Platnost a typ úrokové sazby	

2. Účel úvěru

Koupě:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Splacení úvěru, půjčky:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Výstavba:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Vypořádání dědictví:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Vypořádání SJM:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Koupě družstevního podílu:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Jiný účel	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší

3. Údaje o klientovi

Klient	1.	2.
Jméno (příp. další jména)		
Příjmení (vč. titulu)		
Rodné číslo ³		
Rodinný stav / vztah k 1. klientovi		
Nejvyšší dosažené vzdělání ⁴		
Státní příslušnost, trvalý pobyt v ČR		
Trvalé bydliště, ulice, č. p./orientační		
Obec, město, PSČ		
Žádáme, aby veškerá korespondence byla zasílána osobě oprávněné pro styk s bankou, tj. osobě: <input type="checkbox"/> 1. klienta nebo <input type="checkbox"/> 2. klienta, a to <input type="checkbox"/> na výše uvedenou adresu Ulice a č. p./ orientační nebo <input type="checkbox"/> na dále uvedenou adresu Město/obec PSČ		

¹ Vyplňte pouze v případě, požadujete-li službu „Doplňková část“.

² Vyjma 29.–31. dne v měsíci.

³ U cizinců datum narození, stát. příslušnost, DIČ (nelze-li zjistit DIČ, vyžaduje se místo narození) a stát daňového rezidentství, u osob podnikajících na základě živnost. oprávnění vyplňte IČ.

⁴ Bez vzdělání – základní – střední odborné (vyučen) – úplné střední odborné – střední všeobecné – VŠ.

Telefon ..	– domů		
	– mobilní		
	– do zaměstnání		
E-mail			
Zaměstnanecký statut	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> důchodce	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> důchodce	
Máte oprávnění k podnikání? / Jaké?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
IČ			
Místo podnikání dle živnostenského rejstříku			
Je v současné době Vaše podnikatelská činnost pozastavena?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
Výše závazků z podnikání?			
Jste politicky exponovanou osobou podle § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb.? ⁵	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	

4. Průměrné měsíční výdaje v Kč

Druh výdaje	1. klient	2. klient
Splátky úvěrů a půjček		
Leasingové splátky		
Stavební spoření		
Životní pojištění		
Jiné pojištění		
Výživné		
Splátky vůči Hypoteční bance		
Ostatní		

Údaje je možno rozvést ve zvláštní příloze.

⁵ Poučení ve věci politicky exponovaných osob:

Politicky exponovanou osobou je:

fyzická osoba s bydlištěm mimo ČR, která vykonává v zahraničí významnou veřejnou funkci s celostátní působností, jako je hlava státu, předseda vlády, ministr, náměstek ministra, poslanec, senátor, soudce nejvyššího nebo ústavního soudu, člen bankovní rady centrální banky, člen nejvyššího velení armády, člen představenstva nebo dozorčí rady státního podniku, velvyslanec cizího státu apod., nebo fyzická osoba s bydlištěm v ČR, která vykonává v zahraničí vrcholnou řídicí funkci v orgánech Evropské unie, OSN, OBSE, Světové banky, Mezinárodního měnového fondu, velvyslanec, chargé d'affaires apod.;

blízká osoba těchto funkcionářů – rodič, dítě, manžel, partner, zeť, snacha;

spolumajitel a společník v právnické osobě, kterou společně vlastní s politicky exponovanou osobou.

Postavení politicky exponované osoby platí nejenom po dobu výkonu funkce, ale ještě jeden další rok.

Osoby, které vykonávají veřejné funkce v ČR a současně mají trvalé bydliště v ČR, nejsou z pohledu zákona politicky exponované osoby.

5. Ostatní závazky výše neuvedené
(např. vůči státu, občanům, ručitel. prohlášení, směnky apod.)

Druh závazku, věřitel	
Výše závazku	

6. Údaje o majetkových podílech klienta

Název společnosti / IČ	
Procentní podíl	

7. Pojištění a ostatní údaje o klientovi

Počet / datum narození nezaopatřených dětí ⁶	1. klient	2. klient
Plat na účet ČSOB/PS a inkaso splátky z účtu	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
Mám účet u ČSOB/PS	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE Číslo účtu <input type="checkbox"/> NE Založit v pobočce	
Požadují pojištění nemovitosti	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
	1. klient	2. klient
Požadují pojištění úvěru	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> var. 1 <input type="checkbox"/> var. 2 <input type="checkbox"/> var. 3 rozsah pro smrt a plnou invaliditu %	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> var. 1 <input type="checkbox"/> var. 2 <input type="checkbox"/> var. 3 rozsah pro smrt a plnou invaliditu %

8. Ostatní údaje o požadovaném úvěru

Celková výše investičního záměru v Kč	
Vlastní zdroje celkem v Kč	
Cizí zdroje v Kč (bez požadovaného úvěru)	

9. Popis objektu úvěru

Druh nemovitosti, č. parcely a č. LV	
Adresa nemovitosti	

10. Nemovitost zajišťující úvěr

(vyplní se, jen pokud není shodná s objektem úvěru, řádek týkající se pojištění vyplňte vždy)

Druh nemovitosti, č. parcely a č. LV	
Adresa nemovitosti	

Návod k vyplnění návrhu:

V případě použití symbolu ☐ označte křížkem správnou variantu. VŠECHNY KOLONKY MUSÍ BÝT VYPLNĚNY NEBO PROŠKRTNUTY.
Pro prověření v Bankovním registru klientských informací je nutné vyplnit 1. až 5. část návrhu.

⁶ Žijících ve společné domácnosti s klientem.

11. Čestné prohlášení

Čestně prohlašujeme, že údaje uvedené v tomto návrhu jsou úplné a pravdivé.

Zavazujeme se neprodleně informovat banku o všech změnách týkajících se výše uvedených skutečností, a to po celou dobu trvání obchodního vztahu mezi námi a bankou.

Čestně prohlašujeme, že v době podání tohoto návrhu ani v uplynulých letech nebyl vyhlášen nebo ukončen konkurz na náš majetek ani nebylo opětovně potvrzeno nucené vyrovnání, nebylo vydáno rozhodnutí o úpadku a na náš majetek není nařízena exekuce ani výkon rozhodnutí. Čestně prohlašujeme, že ke dni předložení návrhu nemáme vůči státu, ČSSZ ani finančnímu úřadu žádné neuhrazené závazky po lhůtě splatnosti.

Současně bereme na vědomí, že v případě, kdy banka zjistí, že jsme v tomto návrhu uvedli nesprávné nebo nepravdivé údaje nebo nesplnili povinnost neprodleně informovat banku o všech změnách, které v této souvislosti nastaly, bude naše jednání bankou posuzováno jako podstatné porušení podmínek pro poskytnutí úvěru.

Čestně prohlašuji, že se mnou není vedeno jednání o ukončení pracovního poměru.

Příloha:

Souhlas se zpracováním osobních údajů

Poznámka:

V dne

Návrh na uzavření smlouvy o hypotečním úvěru:

– byl předán dne

– včetně kompletních podkladů předán dne

.....
Podpis 1. klienta (vyplňte modrým perem)

.....
Podpis 2. klienta (vyplňte modrým perem)

Totožnost ověřil dle⁷:

1. klient

2. klient

Jméno a příjmení:

dne:

.....
podpis ověřovatele

⁷ Uveďte druh a číslo průkazu totožnosti a poříďte kopie obou stran OP či jiného průkazu totožnosti obsahující identifikační údaje klienta, příp. strany pasu s fotografií.

Hypoteční banka, a. s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČ: 13584324,
Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511
Infolinka klientských služeb: 224 116 333; www.hypotecnibanka.cz
Garant: odbor Řízení rizik
Platnost od: 1. 8. 2012

Zdroj: Informační centrum společnosti Hypoteční banka, a.s.

Příloha 5

Nabídka pojistné smlouvy od Hasičské vzájemné pojišťovny

NABÍDKA POJISTNÉ SMLOUVY

uzavřená mezi Hasičskou vzájemnou pojišťovnou, a.s., se sídlem v Praze 2, Římská 45, PSČ 120 00, Česká republika
IČ 46973451, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce č. 2742, (dále jen pojistitel)

Zastoupená : Ing. Dočkal Petr, mob.:732732672, e-mail:petr.dockal@rpsostrava.cz
(dále jen pojistitel) a

Pojistníkem

Titul před:	ING.	Příjmení:	KONÍČEK	Jméno:	PETR	Titul za:	
Obchodní jméno:		zkr.					
ŘČ:	800831/5304	Zástupce firmy:				IČO:	
Adresa	Ulice:			Čís. pop./or.:	130	PSČ:	78305
	Obec:	HORNÍ LODĚNICE		Okres:	OLOMOUC		
Plátce DPH: N		Telefon:			Mobil:	0	Fax:
Bankovní ústav:		E-mail:					
Kód banky:	0000	Č.úctu:					Spec. symbol:

Pojištěným (vyplni se jen tehdy, pokud se údaje odlišují od údajů o pojistníkovi)

Titul před:		Příjmení:		Jméno:		Titul za:	
Obchodní jméno:							
ŘČ:					IČO:		
Adresa	Ulice:			Čís. pop./or.:		PSČ:	
	Obec:			Okres:			
Plátce DPH: N		Telefon:			Fax:		
Bankovní ústav:							
Kód banky:	0000	Č.úctu:					Spec. symbol:

Sleva HVP akcionářům: **není**

Rekapitulace :

Datum počátku pojištění:	Běžné pojistné:	2016,00	Kč
Hodina počátku pojištění:	0:00:00 Sleva za roční a pololetní splátkovost:	5,0 %	101,00 Kč
Datum konce pojištění:	Sleva ostatní: Sleva obchodní pobočka :	10,0 %	202,00 Kč
Konec pojistného období vždy k:	Upravené roční pojistné:		1713,00 Kč
	Splátka pojistného :	1 x ročně	1713,00 Kč
	Jednorázový poplatek:		50,00 Kč
	První splátka pojistného sleva : Není:		1763,00 Kč
	bude uhrazena		převodem

Zdroj: Informační centrum společnosti Hasičská vzájemná pojišťovna, a.s.